



Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Krefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Krefeld

Krefeld, im März 2024

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld
gemäß Beschluss vom 14.03.2024

Auswertestand Kaufpreissammlung: 08.04.2024
Redaktioneller Stand: 08.04.2024

Geschäftsstelle

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld
Telefon: 02151 / 86 - 3862
Telefax: 02151 / 86 - 3835
E-Mail: gutachterausschuss@krefeld.de
Internet: www.gars.nrw/krefeld

Druck

Stadt Krefeld - Reprographie

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.
Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 (7)).

Fotos

Tourismus NRW, Patrick Gawandtko
Stadt Krefeld, Presse und Kommunikation, Simon Erath

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0).
Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023	3
3 Umsätze	4
3.1 Gesamtumsatz	4
3.1.1 Anzahl der Kauffälle	5
3.1.2 Flächenumsatz	6
3.1.3 Geldumsatz	7
3.2 Unbebaute Grundstücke	8
3.3 Bebaute Grundstücke	9
3.4 Wohnungseigentum	10
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	11
3.6 Sonstiges	12
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse	12
3.6.2 Verteilung auf Stadtteile	13
3.6.3 Zwangsversteigerungen	14
4 Unbebaute Grundstücke	15
4.1 Individueller Wohnungsbau	15
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	17
4.3 Gewerbliche Bauflächen	19
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	24
4.6.2 Hausgärten	24
4.6.3 Kleingärten	24
4.6.4 Stellplatz- und Garagenflächen	25
4.6.5 Private Erschließungsflächen	25
4.7 Bodenrichtwerte	26
4.7.1 Definition	26
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	27
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4 Indexreihen	29
5 Bebaute Grundstücke	31
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1 Durchschnittspreise	31
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	36
5.1.3 Indexreihen	36
5.1.4 Sachwertfaktoren	37
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	39
5.1.6 Sonstiges	40
5.2 Ertragsorientierte Objekte	42
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	42
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	43
5.2.3 Indexreihen	43

5.2.4	Durchschnittspreise	44
5.2.5	Sonstiges	46
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	48
5.3.1	Gewerbe- und Industrieobjekte	48
5.3.2	Stellflächen	49
6	Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	53
6.1.3	Indexreihen	58
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	59
6.1.5	Sonstiges	60
6.2	Teileigentum	61
6.2.1	Umsätze	61
7	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	62
8	Modellbeschreibungen	63
8.1	Modell Liegenschaftszinssatz	63
8.2	Modell Sachwertfaktoren	64
9	Mieten und Strukturdaten	66
9.1	Wohnungsmieten	66
9.2	Gewerbemieten	66
9.3	Strukturdaten	67
10	Kontakte und Adressen	70
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	70

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Abkürzung / verwendete Zeichen	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
Gfl	Grundstücksfläche
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
Max	höchster Wert
Mio.	Million
Min	kleinster Wert
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall unter Verwendung des Zeichens \emptyset angegeben.
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Quart25	Lagemaß; 25 % der Werte liegen unterhalb, 75 % oberhalb des Maßes
Quart75	Lagemaß; 75 % der Werte liegen unterhalb, 25 % oberhalb des Maßes
R	Korrelationskoeffizient
R ²	Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten R ² nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können. Beispiel: Bei R ² = 0,20 werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt
RND	Restnutzungsdauer
StAbw	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SWF	Sachwertfaktor
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
—	keine oder keine ausreichende Anzahl (ausgewerteter) Kaufpreise vorhanden
./.	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
<, ≤, =, ≥, >	kleiner als, kleiner als oder gleich, gleich, größer als oder gleich, größer als

Statistik-Hinweise:

Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden. Ebenso werden auch ältere Kaufverträge mit ergänzenden Daten bei Bekanntwerden versehen, so dass sie entgegen Darstellungen in älteren Veröffentlichungen nun in aktuellen Auswertungen berücksichtigt werden.

Erläuterung Boxplots:

In diesem Grundstücksmarktbericht werden an verschiedenen Stellen sogenannte Boxplots dargestellt. Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen, als auch deren zentrale Tendenz veranschaulicht werden. Wie der Name sagt, sind Boxplots durch eine Box gekennzeichnet. Diese Box beinhaltet die mittleren 50 % der Daten. Das untere Ende der Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Werte liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Werte liegen. Innerhalb der Box ist außerdem der Median der Variablen durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe in zwei gleich große Hälften, sodass unterhalb als auch oberhalb des Medians jeweils 50 % der Werte liegen. Zusätzlich sind die einzelnen Kauffälle als Punkte in der Grafik dargestellt. Um Überlagerungen in der Darstellung von mehrfach vorkommenden Werten in den zugrundeliegenden Daten zu vermeiden, sind kleine Zufallsschwankungen um die Werte von x erzeugt worden, so dass Punkte mit denselben Koordinaten leicht versetzt dargestellt sind. So sind auch Häufungen an einer Koordinate oder nahe beieinander liegenden Koordinaten erkennbar. Unterstützt wird dies durch die transparente Darstellung der Punkte.

Zielsetzung

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfüllt werden.

Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes, in diesem Fall des Stadtgebietes Krefeld, zur Verfügung stehen.

Der Bericht wendet sich daher insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Nicht zuletzt für die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung dürften die Rahmendaten von Bedeutung sein.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2023 für das Gebiet der Stadt Krefeld abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Krefelder Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens bspw. durch den Gutachterausschuss erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag an Sachverständige vorwiegend zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken (§ 193 (1) BauGB),
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 193 (1) Nr. 2 BauGB),
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 29 (2) i. V. m. Anlage 3 GrundWertVO NRW),
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 40 (1) GrundWertVO NRW),
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 37 (1) GrundWertVO NRW),
- Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes (§ 41 (1) GrundWertVO NRW).

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden müssen. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen (§ 192 (4) BauGB). Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstellen gehören:

- Erhebung, Führung und Bereitstellung der Kaufpreissammlung und sonstiger Datensammlungen (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
 - Erhebung, Führung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
 - Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke u. a. (§ 51 bzw. Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
 - Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses (Verkehrswertgutachten) (§ 51 Nr. 2 GrundWertVO NRW),
 - Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels (§ 39 (1) GrundWertVO NRW),
 - Erhebung, Führung und Bereitstellung der Immobilienrichtwerte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
 - Erledigung der Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss (§ 51 Nr. 5 GrundWertVO NRW).
-

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erhebung, Führung und Bereitstellung des landesweiten Grundstücksmarktberichts (§ 43 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Mitwirkung bei der Erhebung, Führung und Bereitstellung des länderübergreifenden Grundstücksmarktberichts (§ 43 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Erstattung von Obergutachten (§ 46 i. V. m. Anlage 3 GrundWertVO NRW),
- Betrieb und Pflege des Grundstücksmarktinformationssystems und der weiteren Landesverfahren für Produkte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Bereitstellung überregionaler Statistiken (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Betrieb und Pflege der zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) und der weiteren Landesverfahren für Datensammlungen (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Erteilung überregionaler Auskünfte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW).

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023

Immobilien Barometer

Gesamtumsatz	Umsätze ¹		
Anzahl geeignete ² Kauffälle	1.483	- 12 %	↓
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	786	+ 12 %	↑
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Preise ³	
Wohnbauland	14	- 50 %	↓
Geschosswohnungsbauland	5	- 62 %	↓
Gewerbebauland	7	- 42 %	↓
Ackerland	15	+ 7 %	↗
Grünland	4	+ 100 %	↑
Wald ⁵	1	- 67 %	↓
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	434	- 5 %	↘
Ertragsorientierte Objekte	229	- 5 %	↘
Wohnungseigentum			
Kauffälle gesamt	652	- 17 %	↓
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	18	- 56 %	↓
darunter Weiterverkäufe	633	- 14 %	↓
Überblick über das Bodenrichtwertniveau [EUR/m ²] ⁴			
Individueller Wohnungsbau	300 - 540		⇒
Geschosswohnungsbau	410 - 450		⇒
Gewerbliche Bauflächen	40 - 100		⇒
Ackerland	10,00		⇒
Grünland	5,00		⇒
Wald ⁵	0,60		⇒
Außenbereich (Wohnen)	200		⇒

¹ mit Veränderungen zum Vorjahreszeitraum

² Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (vgl. §9 (2) ImmoWertV)

³ stadtweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

⁴ Basis: beschlossene Bodenrichtwerte und gebietstypische Werte für die Stadt Krefeld

⁵ ohne Aufwuchs

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Berichtszeitraum registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den folgenden Teilmärkten unterschieden:

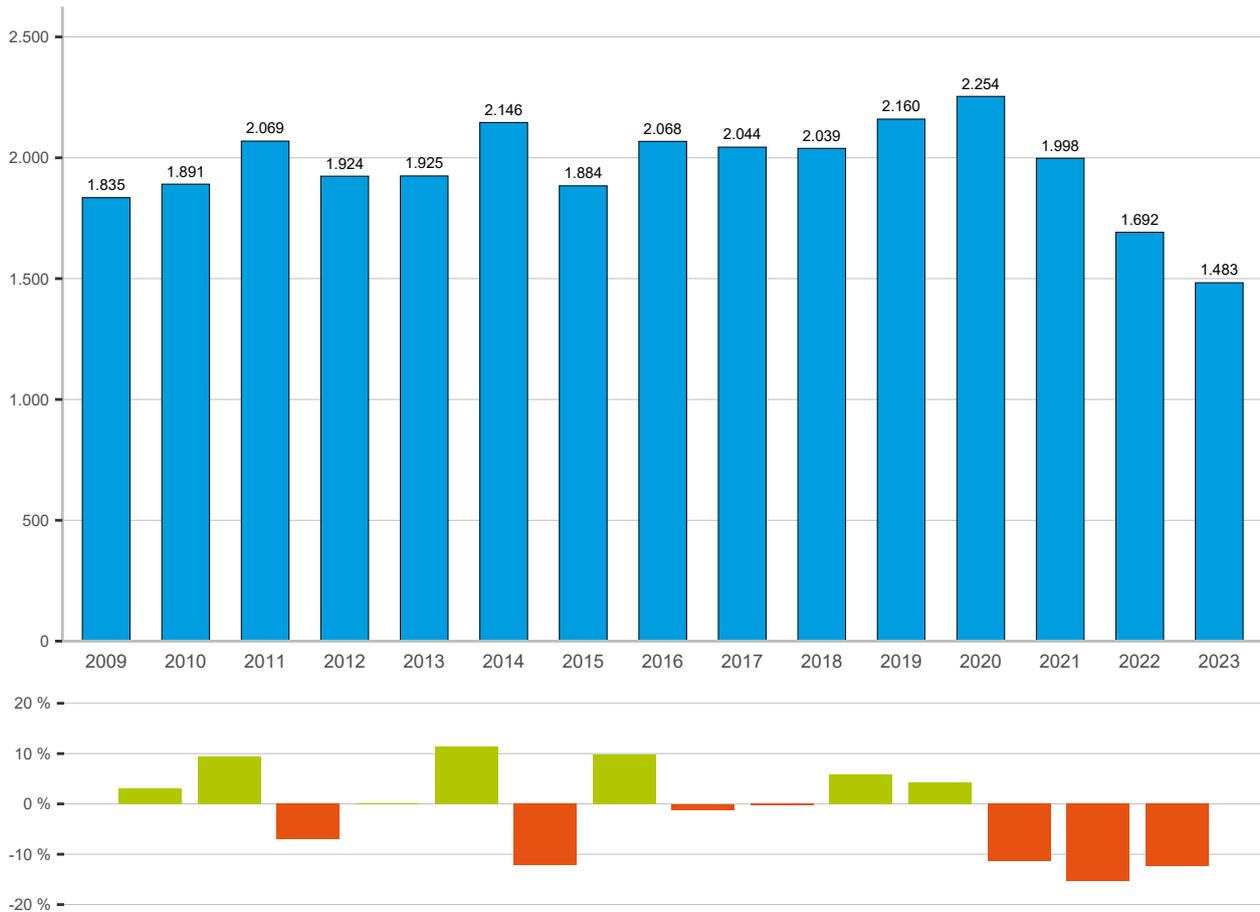
- unbebaute Baugrundstücke,
- bebaute Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Unter unbebauten Baugrundstücken sind dabei alle selbständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein-, Zweifamilien-, Mehrfamilienhausbebauung) und die „klassischen“ Gewerbe- und Industriegrundstücke erfasst. Unter dem Teilmarkt bebaute Grundstücke sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte erfasst.

3.1 Gesamtumsatz

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Registrierte Eigentumswechsel insgesamt									
Anzahl	2.355	2.351	2.328	2.481	2.621	2.384	2.086	1.723	
Fläche [ha]	289,5	210,5	504,6	297,2	187,2	277,4	171,2	163,2	
Umsatz [Mio. €]	709,4	713,2	868,9	784,1	1.534,5	994,7	787,7	842,9	
- ausgewertete Kauffälle									
Anzahl	2.068	2.044	2.039	2.160	2.254	1.998	1.692	1.483	
Fläche [ha]	258,2	175,7	171,4	150,5	137,3	176,6	132,0	123,1	
Umsatz [Mio. €]	648,5	576,1	672,6	639,8	727,7	840,9	699,5	786,2	
- Zwangsversteigerungen									
Anzahl	45	50	44	32	12	15	14	6	
Fläche [ha]	1,2	4,7	1,9	0,7	0,3	1,2	0,3	0,1	
Umsatz [Mio. €]	3,7	5,9	7,1	3,0	1,9	3,7	2,2	0,7	
- sonstige Kauffälle									
Anzahl	242	257	245	289	355	371	380	234	
Fläche [ha]	30,0	30,1	331,3	146,0	49,6	99,6	39,0	40,1	
Umsatz [Mio. €]	57,2	131,2	189,2	141,4	804,8	150,1	86,1	55,9	

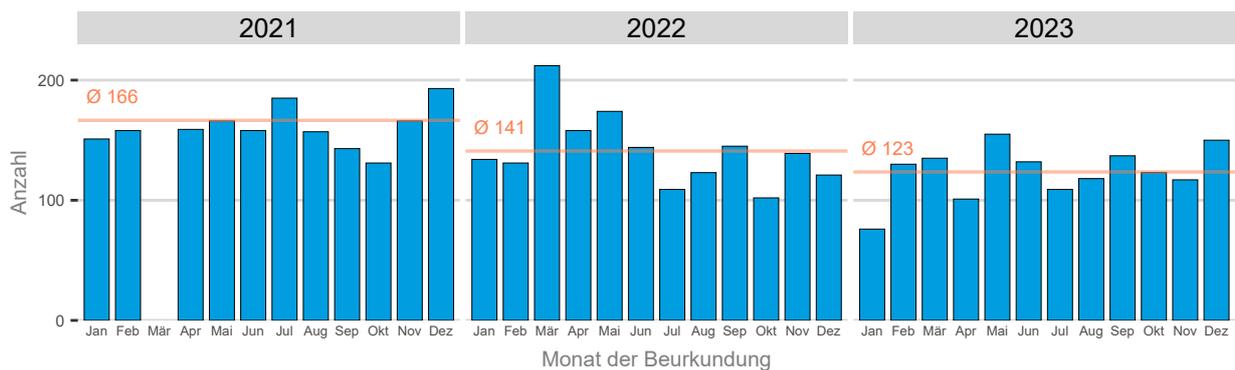
3.1.1 Anzahl der Kauffälle



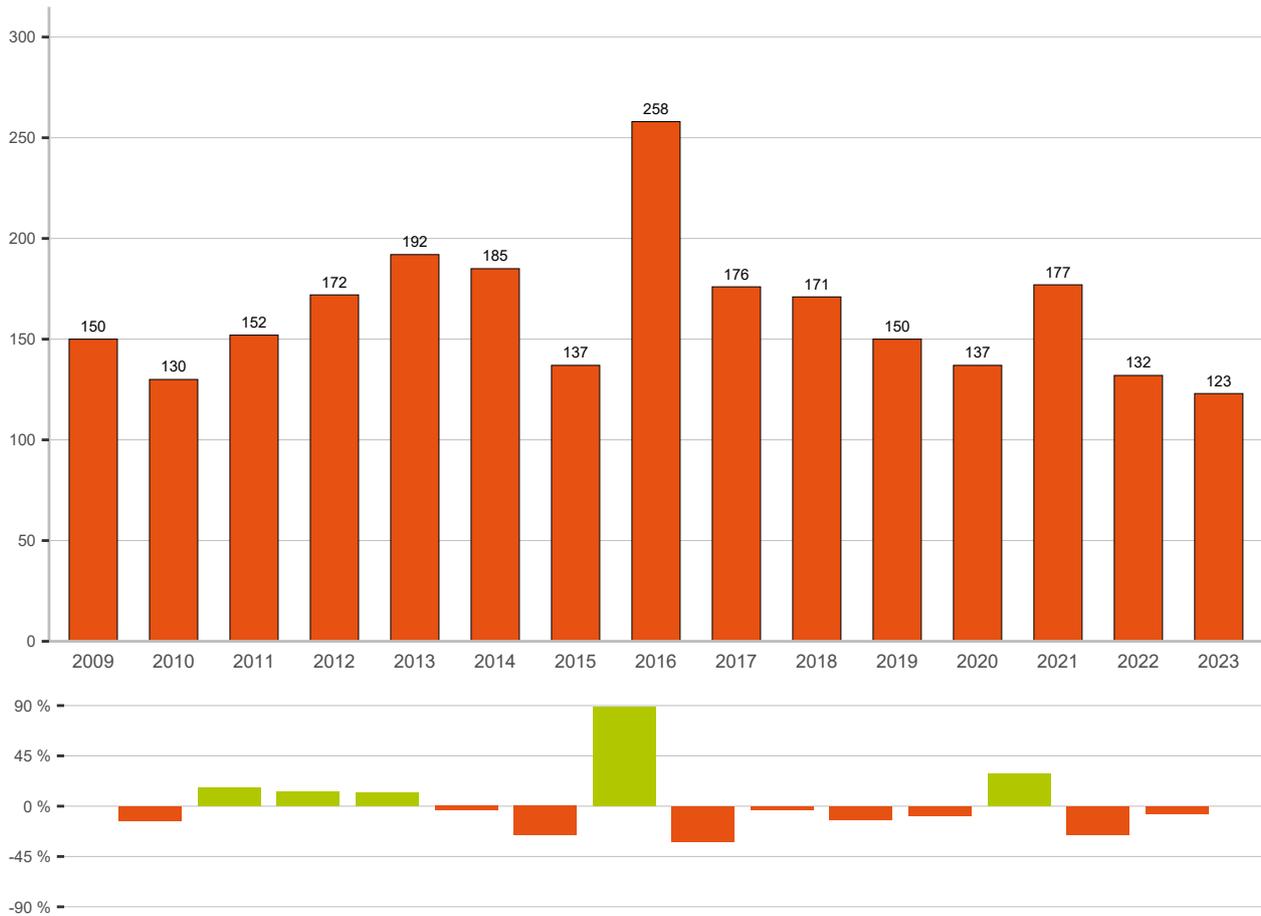
3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2021		2022		2023	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bauland	68	3%	55	3%	27	2%
Bebaute Grundstücke	916	46%	751	45%	712	48%
Landwirtschaft u. a.	60	3%	52	3%	42	3%
Wohnungseigentum	898	45%	781	46%	652	44%
Teileigentum	56	3%	53	3%	50	3%

Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung



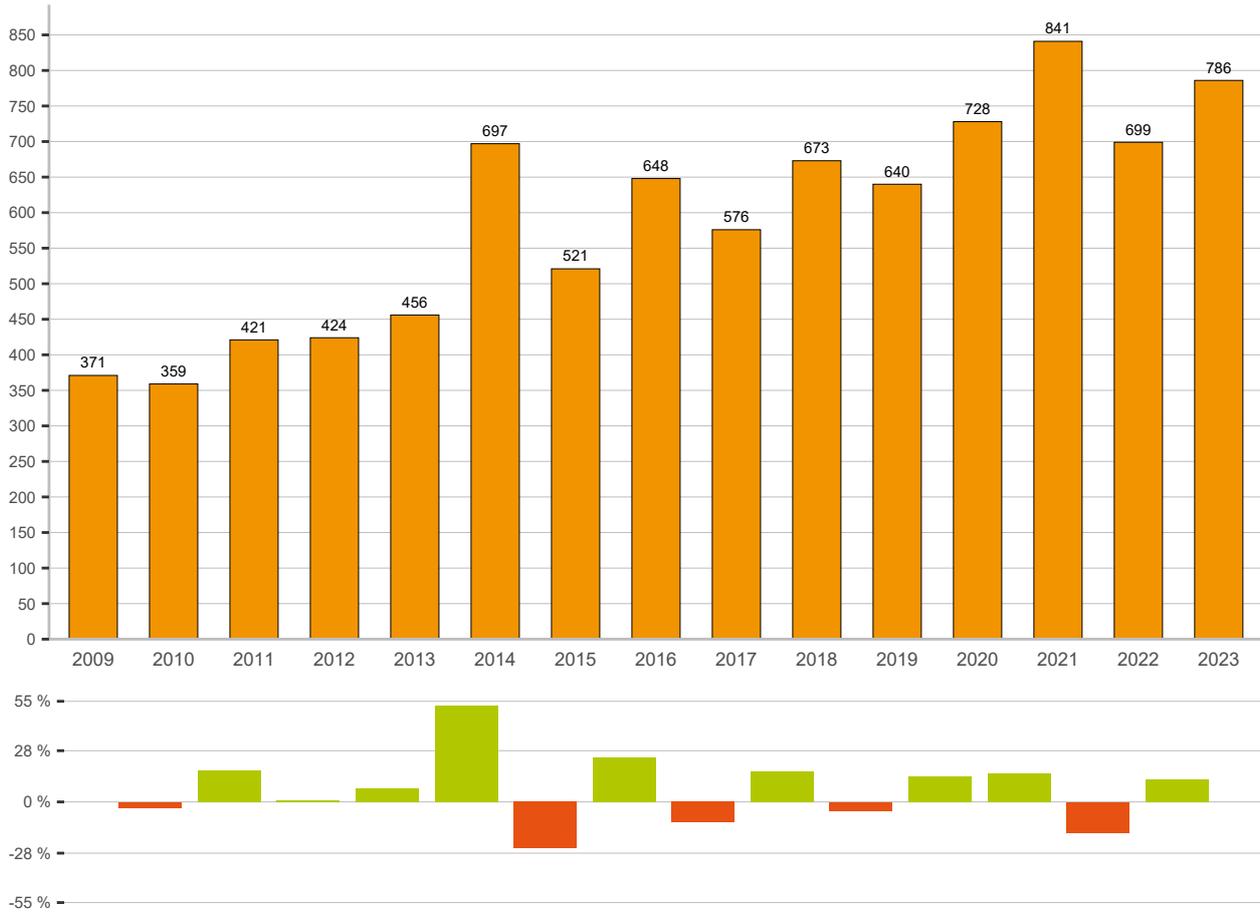
3.1.2 Flächenumsatz



3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2021		2022		2023	
	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil
Bauland	165.659	9%	96.567	8%	95.587	8%
Bebaute Grundstücke	1.007.009	57%	756.085	57%	683.655	56%
Landwirtschaft u. a.	243.474	14%	373.499	28%	370.564	30%
Wohnungseigentum	342.160	19%	77.848	6%	78.653	6%
Teileigentum	7.460	1%	15.880	1%	2.346	0%

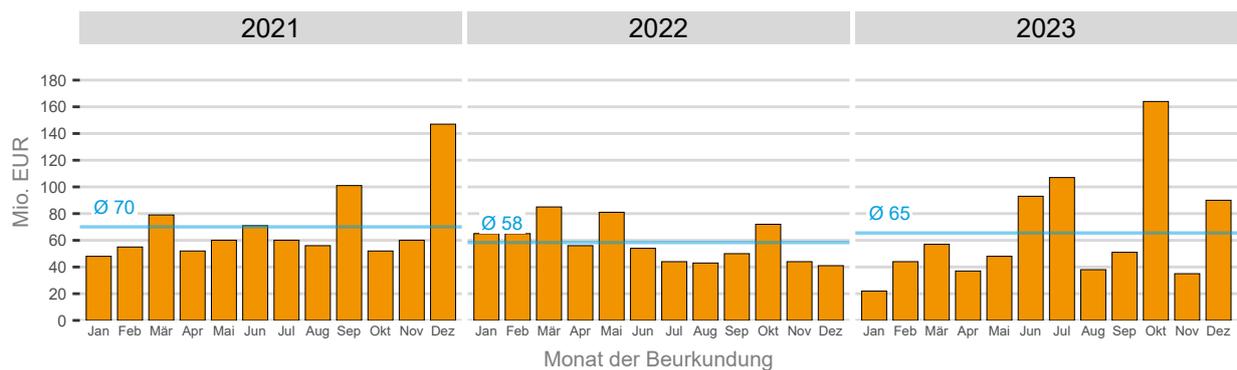
3.1.3 Geldumsatz



3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2021		2022		2023	
	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil
Bauland	35.502.212	4%	28.071.656	4%	66.276.251	8%
Bebaute Grundstücke	630.252.232	75%	497.924.781	71%	583.426.094	74%
Landwirtschaft u. a.	6.176.074	1%	5.493.478	1%	4.263.095	1%
Wohnungseigentum	159.278.071	19%	150.420.334	21%	129.564.310	17%
Teileigentum	9.680.300	1%	17.578.358	3%	2.702.237	0%

Geldumsatz nach Jahr und Monat der Beurkundung



3.2 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Wohnbauland Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke									
Anzahl	99	62	69	71	49	34	28	14	
Fläche [ha]	6,1	4,1	4,6	4,6	8,6	3,0	2,2	0,7	
Umsatz [Mio. €]	15,1	10,9	14,3	14,2	20,5	9,3	9,7	2,8	
Wohnbauland Geschosswohnungsbau									
Anzahl	20	8	16	15	10	13	13	5	
Fläche [ha]	1,6	3,1	1,8	4,1	1,3	2,0	1,7	6,7	
Umsatz [Mio. €]	6,2	7,3	6,7	13,4	4,8	10,9	12,9	58,9	
Gewerbe- / Industriegrundstücke									
Anzahl	10	18	11	20	12	20	12	7	
Fläche [ha]	21,8	29,5	11,1	14,8	5,0	10,8	5,7	2,2	
Umsatz [Mio. €]	18,1	18,5	10,2	10,6	5,9	12,1	5,4	4,5	
Geschäftsgrundstücke									
Anzahl	-	-	-	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	-	
Fläche [ha]	-	-	-	0,1	0,0	-	0,0	-	
Umsatz [Mio. €]	-	-	-	1,8	0,2	-	0,1	-	
Rohbauland									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	4	≤ 3	-	-	
Fläche [ha]	3,4	1,5	0,9	-	3,2	0,8	-	-	
Umsatz [Mio. €]	5,1	2,1	1,8	-	3,7	3,3	-	-	
Bauerwartungsland									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	13	4	5	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	2,5	3,0	21,9	2,2	16,4	2,3	3,1	0,1	
Umsatz [Mio. €]	0,6	1,6	15,0	2,0	10,2	0,7	1,4	0,1	
Landwirtschaftliche Flächen									
Anzahl	11	21	19	15	18	9	19	20	
Fläche [ha]	11,7	26,3	27,2	19,3	27,9	8,0	27,9	34,8	
Umsatz [Mio. €]	0,4	1,6	3,2	2,1	2,1	0,8	2,5	3,2	
Sonstige Flächen									
Anzahl	50	45	48	37	53	48	30	20	
Fläche [ha]	25,5	10,4	9,8	20,6	2,7	14,0	6,3	2,2	
Umsatz [Mio. €]	4,3	2,3	2,2	4,8	1,5	4,7	1,7	1,0	
Unbebaute Grundstücke - insgesamt									
Anzahl	195	160	177	163	152	128	106	68	
Fläche [ha]	72,5	78,0	77,3	65,6	65,3	40,9	47,0	46,6	
Umsatz [Mio. €]	49,7	44,3	53,4	48,8	48,9	41,7	33,5	70,4	

3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf									
Anzahl	31	41	5	23	34	12	5	1	
Fläche [ha]	1,1	1,2	0,1	0,9	1,0	0,6	0,2	0,0	
Umsatz [Mio. €]	12,0	14,3	1,5	10,5	11,9	9,6	3,1	0,4	
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf									
Anzahl	545	559	556	534	545	463	452	433	
Fläche [ha]	31,8	38,5	29,1	32,4	32,6	29,0	25,5	25,5	
Umsatz [Mio. €]	164,5	186,4	179,7	195,6	230,7	213,0	222,4	180,2	
Mietwohnhäuser									
Anzahl	309	294	314	372	326	359	240	229	
Fläche [ha]	21,1	15,3	15,2	17,9	15,8	20,6	12,3	12,5	
Umsatz [Mio. €]	134,5	125,3	142,1	181,8	202,8	276,5	160,0	190,0	
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser									
Anzahl	8	9	4	8	11	9	5	6	
Fläche [ha]	1,3	1,3	1,2	1,3	0,8	2,1	2,3	7,4	
Umsatz [Mio. €]	15,2	18,7	16,1	27,5	14,6	43,8	7,7	75,7	
Gewerbe-/Industrieobjekte									
Anzahl	36	32	30	22	15	21	22	17	
Fläche [ha]	115,8	28,7	29,2	13,3	7,4	34,7	22,6	19,2	
Umsatz [Mio. €]	147,5	66,7	150,3	23,5	21,6	45,8	93,6	113,8	
Sonstige Gebäude									
Anzahl	31	22	37	37	33	39	15	19	
Fläche [ha]	4,7	3,1	9,2	7,9	2,5	13,0	12,1	3,3	
Umsatz [Mio. €]	5,1	6,8	10,2	8,3	10,5	38,3	7,8	21,8	
Bebaute Grundstücke - insgesamt									
Anzahl	960	957	946	996	964	903	739	705	
Fläche [ha]	175,9	88,1	84,1	73,7	60,1	100,0	74,9	68,0	
Umsatz [Mio. €]	478,8	418,2	500,0	447,2	492,2	627,0	494,5	581,7	

3.4 Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: zum wiederholten Male veräußert (sogenannte gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt worden ist. Eine Wohnung wird ausschließlich beim erstmaligen Verkauf nach einer Umwandlung als solche gezählt; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt.

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Erstverkauf									
Anzahl	91	81	71	100	135	112	41	18	
Umsatz [Mio. €]	35,8	25,5	23,4	28,3	49,5	42,6	20,3	9,5	
Weiterverkauf									
Anzahl	748	777	777	840	922	786	739	633	
Umsatz [Mio. €]	73,5	77,6	84,1	101,8	122,0	116,7	129,8	119,8	
Umwandlung									
Anzahl	11	≤ 3	7	-	-	-	≤ 3	≤ 3	
Umsatz [Mio. €]	3,6	1,0	3,3	-	-	-	0,3	0,3	
Wohnungseigentum - insgesamt									
Anzahl	850	861	855	940	1057	898	781	652	
Umsatz [Mio. €]	112,9	104,1	110,8	130,1	171,5	159,3	150,4	129,6	

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen. Nach § 1 (1) ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Erbbaurechte

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Anzahl	11	16	7	10	8	13	12	7	
Fläche [ha]	0,7	0,6	0,5	0,6	0,7	0,7	0,7	0,4	
Umsatz [Mio. €]	1,7	2,5	1,3	2,6	1,9	3,2	3,4	1,7	

Erbbaugrundstücke

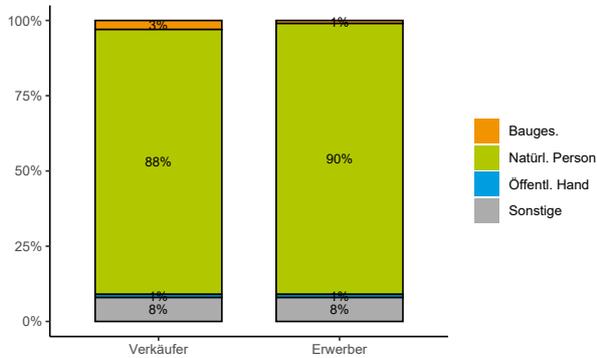
Zu diesem Teilmarkt sind keine Daten vorhanden.

3.6 Sonstiges

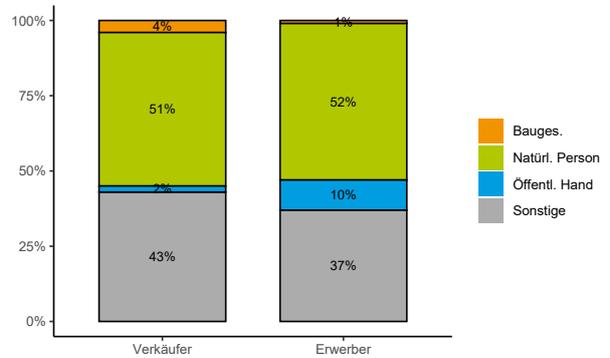
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

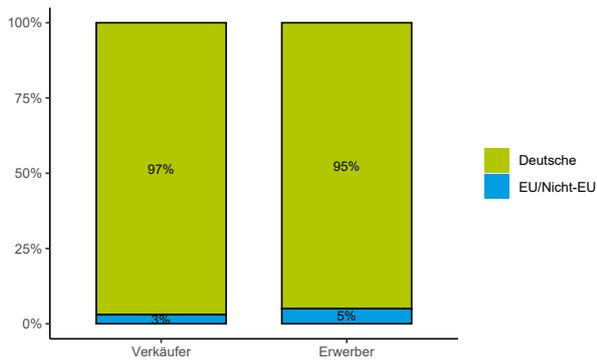


Umsatz:

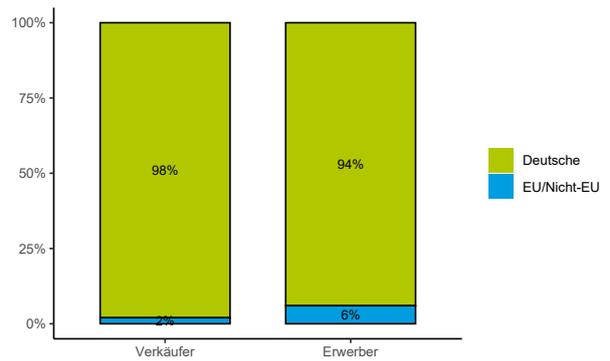


Nationalität

Kauffälle:

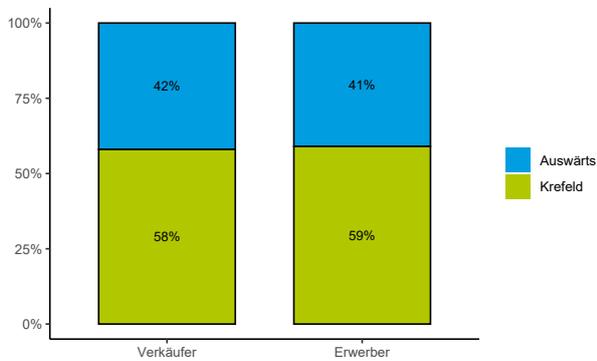


Umsatz:

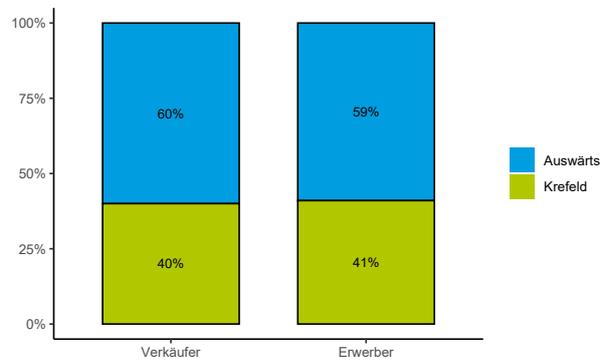


Wohnsitz

Kauffälle:

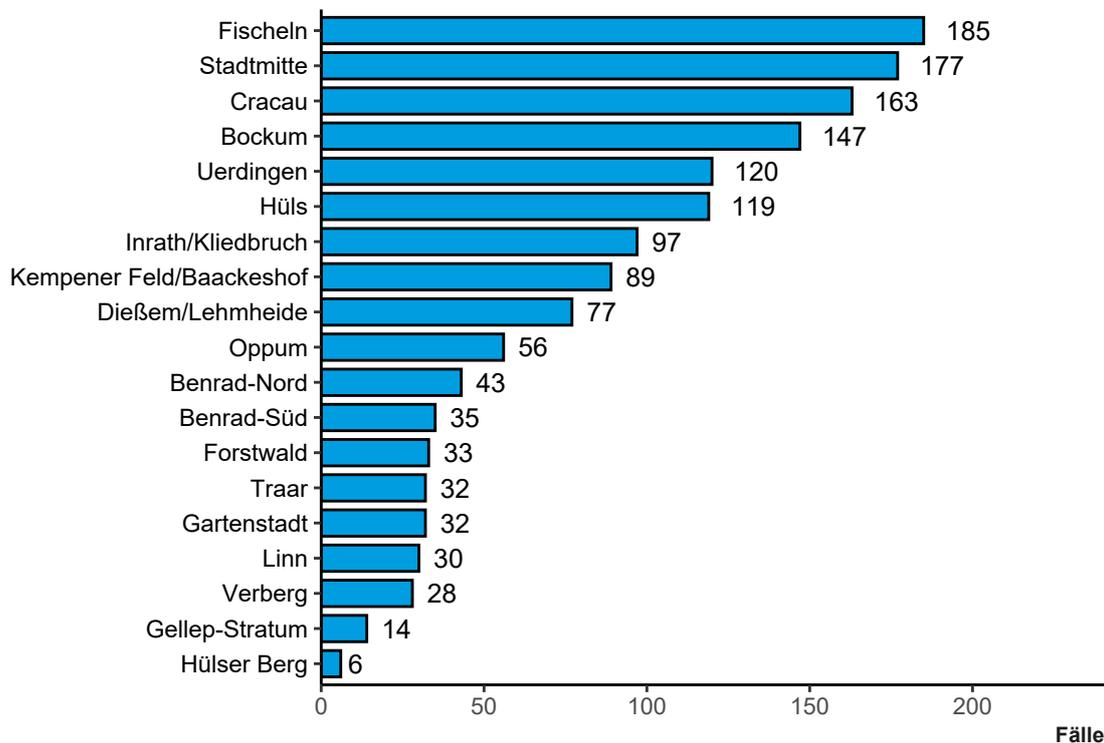


Umsatz:

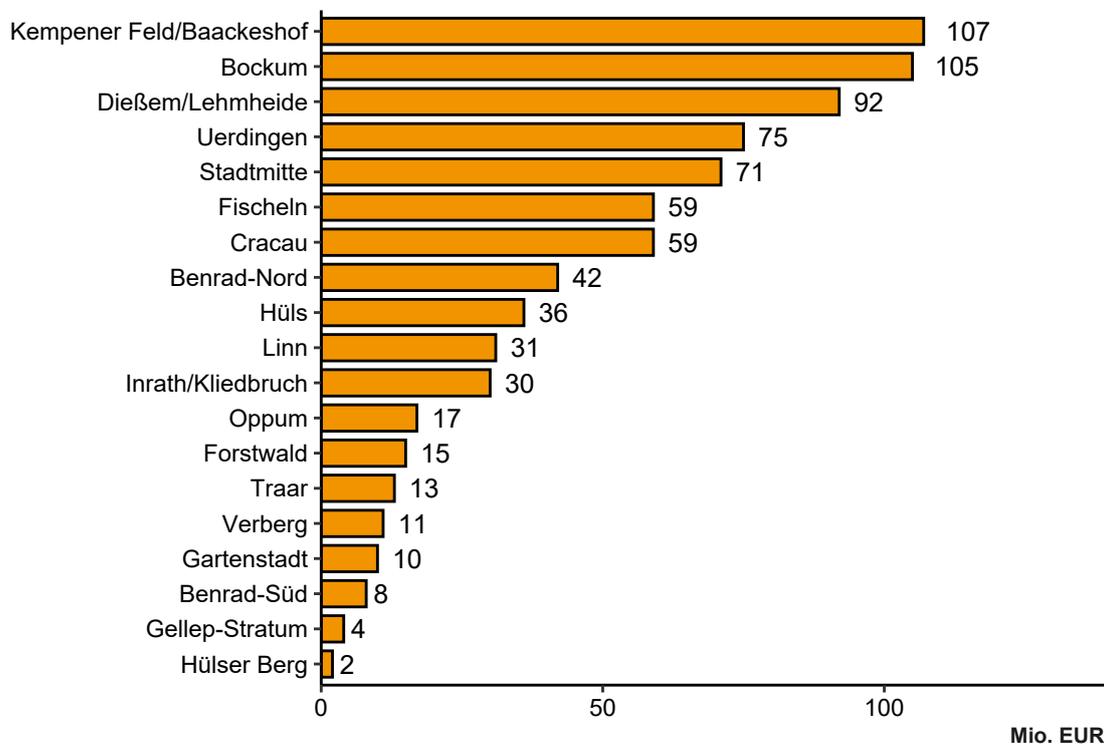


3.6.2 Verteilung auf Stadtteile

Anzahl Kauffälle pro Stadtteil



Geldumsatz pro Stadtteil



3.6.3 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) der Jahre 2019 bis 2023, aufgeteilt nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für die einzelnen Teilmärkte wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ ermittelt.

Jahrgang	Teilmarkt	Anzahl	Ø Verhältnis Zuschlagbetrag/Verkehrswert *	StdAbw
2019	Ein-/Zweifamilienhaus	6	72 %	± 48 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	2	192 %	± 91 %
	Wohnungseigentum	17	109 %	± 31 %
2020	Ein-/Zweifamilienhaus	5	88 %	± 35 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	1	200 %	-
	Wohnungseigentum	4	134 %	± 70 %
2021	Ein-/Zweifamilienhaus	3	140 %	± 55 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	1	159 %	-
	Wohnungseigentum	9	104 %	± 80 %
2022	Ein-/Zweifamilienhaus	3	89 %	± 52 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	1	177 %	-
	Wohnungseigentum	6	112 %	± 43 %
2023	Ein-/Zweifamilienhaus	1	193 %	-
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	-	-	-
	Wohnungseigentum	4	107 %	± 12 %

* Verkehrswert wird in der Regel vom Amtsgericht mitgeteilt

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke. Sie können im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn/Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden.

Durchschnittliche Kaufpreise

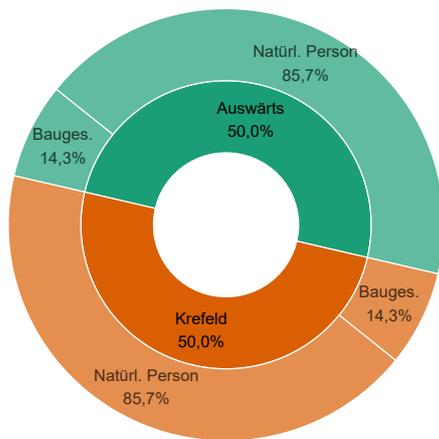
Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m ²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2021	400	290 - 490	+6.3 %
2022	420	300 - 540	+5.0 %
2023	420	300 - 540	+0.0 %

Umsätze

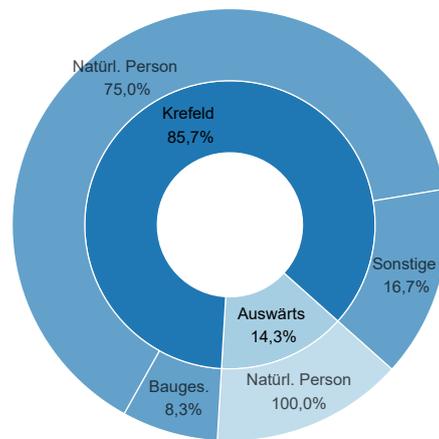
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Anzahl	99	62	69	71	49	34	28	14	
Fläche [ha]	6,1	4,1	4,6	4,6	8,6	3,0	2,2	0,7	
Umsatz [Mio. EUR]	15,1	10,9	14,3	14,2	20,5	9,3	9,7	2,8	

Marktteilnehmer (Anzahl)

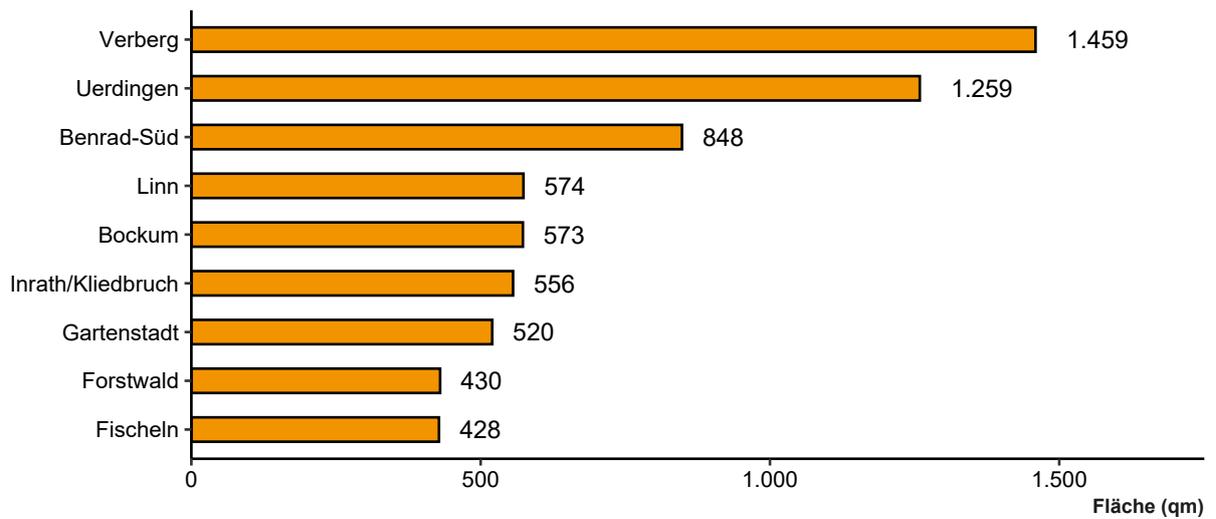
Verkäufer



Erwerber



Flächenumsatz pro Stadtteil



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Durchschnittliche Kaufpreise

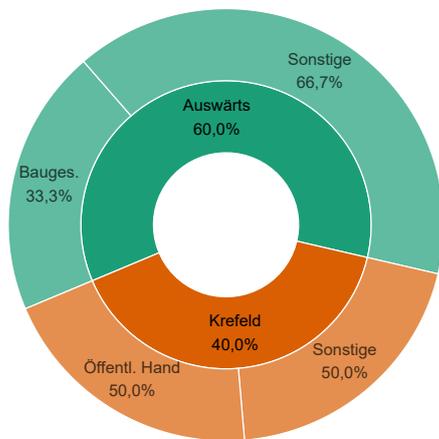
Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2021	440	410 - 450	+50.0 %
2022	440	410 - 450	+0.0 %
2023	440	410 - 450	+0.0 %

Umsätze

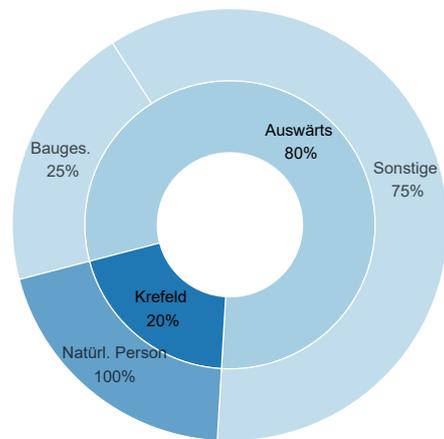
Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Bauland Wohnungseigentum									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	≤ 3	≤ 3	7	7	-	
Fläche [ha]	0,3	0,4	0,5	0,4	0,2	0,8	0,9	-	
Umsatz [Mio. €]	1,2	2,5	2,6	1,9	0,8	3,3	5,5	-	
Bauland Mietwohnungen									
Anzahl	5	≤ 3	8	5	≤ 3	-	-	≤ 3	
Fläche [ha]	0,5	0,2	0,7	0,8	0,5	-	-	0,4	
Umsatz [Mio. €]	2,4	0,4	1,4	3,1	1,2	-	-	6,4	
Bauland Geschäftsnutzung									
Anzahl	12	≤ 3	4	7	5	6	6	4	
Fläche [ha]	0,7	2,6	0,5	2,9	0,6	1,2	0,8	6,3	
Umsatz [Mio. €]	2,6	4,4	2,8	8,3	2,8	7,6	7,4	52,4	
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke - insgesamt									
Anzahl	20	8	16	15	10	13	13	5	
Fläche [ha]	1,6	3,1	1,8	4,1	1,3	2,0	1,7	6,7	
Umsatz [Mio. €]	6,2	7,3	6,7	13,4	4,8	10,9	12,9	58,9	

Marktteilnehmer (Anzahl)

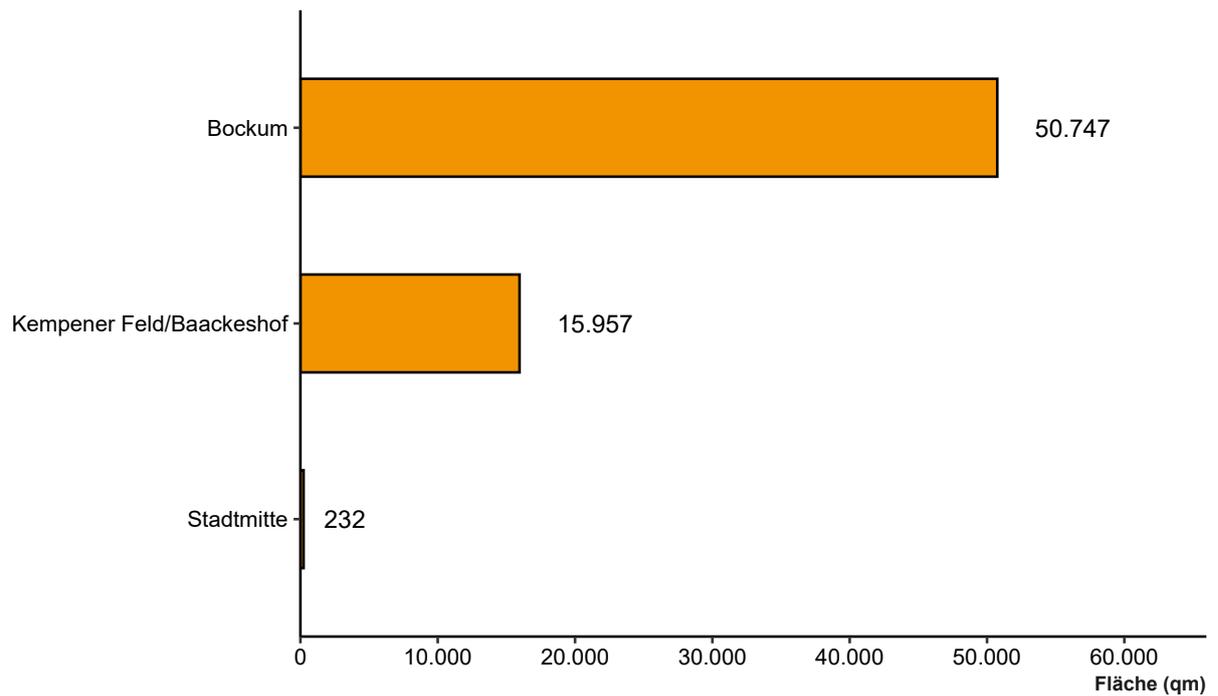
Verkäufer



Erwerber



Flächenumsatz pro Stadtteil



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bei Gewerbebauland handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zugeführt werden können.

Werte für Gewerbegrundstücke (je nach Lage und Verkehrsanbindung)

Nutzungsart	Spanne [EUR/m ²]		
	2021	2022	2023
Dienstleistung/Produktion	50 - 120	50 - 120	50 - 120
Fach- und Supermärkte	120 - 230	120 - 230	120 - 230
Fachhandel	90 - 180	90 - 180	90 - 180
Industrie	50 - 80	50 - 80	50 - 80

Umsätze

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Gewerbliche Bauflächen - klassisches Gewerbe									
Anzahl	6	11	10	18	12	20	12	7	
Fläche [ha]	6,9	4,1	10,7	11,3	5,0	10,8	5,7	2,2	
Umsatz [Mio. €]	7,4	3,5	10,1	8,7	5,9	12,1	5,4	4,5	
Gewerbliche Bauflächen - Industrie									
Anzahl	4	7	≤3	≤3	-	-	-	-	
Fläche [ha]	15,0	25,4	0,4	3,5	-	-	-	-	
Umsatz [Mio. €]	10,6	15,1	0,2	1,9	-	-	-	-	
Gewerbliche Bauflächen - insgesamt									
Anzahl	10	18	11	20	12	20	12	7	
Fläche [ha]	21,8	29,5	11,1	14,8	5,0	10,8	5,7	2,2	
Umsatz [Mio. €]	18,1	18,5	10,2	10,6	5,9	12,1	5,4	4,5	

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 (1) ImmoWertV).

Folgende Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen wurden – ohne Berücksichtigung der Bodenqualität, Lage, Flächengröße, Form oder Anbindung – registriert:

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Ackerland									
Anzahl	5	13	10	12	10	5	14	15	
Median	4,85	5,97	6,50	10,11	7,50	10,44	10,15	10,00	
Mittelwert	4,40	7,35	8,73	10,53	8,58	10,02	11,06	9,82	
StdAbw	1,37	4,34	5,26	4,49	5,52	2,56	3,89	1,66	
Maximum	5,40	20,00	21,50	22,50	22,50	12,70	20,00	13,00	
Minimum	2,50	4,00	5,00	4,50	3,00	6,48	5,50	7,13	
Grünland									
Anzahl	≤ 3	5	7	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	4	
Median	(2,40)	4,10	3,86	(5,50)	4,34	(5,18)	(4,75)	4,20	
Mittelwert	(2,93)	4,05	3,70	(5,88)	5,17	(5,18)	(4,75)	4,74	
StdAbw	-	0,99	1,02	-	1,90	-	-	3,38	
Maximum	-	5,00	5,50	-	8,00	-	-	9,34	
Minimum	-	2,75	2,60	-	4,00	-	-	1,20	
Wald									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Median	(1,00)	(1,55)	(0,77)	-	(2,12)	(1,05)	(0,95)	(0,60)	
Mittelwert	(1,19)	(1,55)	(0,77)	-	(2,12)	(1,05)	(0,95)	(0,60)	
StdAbw	-	-	-	-	-	-	-	-	
Maximum	-	-	-	-	-	-	-	-	
Minimum	-	-	-	-	-	-	-	-	

Anmerkung zum Teilmarkt „Wald“: die hier ausgewiesenen Preise verstehen sich ab 2021 ohne Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Umsätze

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Ackerland									
Anzahl	5	13	10	12	10	5	14	15	
Fläche [ha]	3,6	20,3	19,9	18,9	23,5	7,1	24,4	32,3	
Umsatz [Mio. €]	0,2	1,5	3,0	2,1	1,9	0,8	2,3	3,1	
Grünland									
Anzahl	≤ 3	5	7	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	4	
Fläche [ha]	5,6	2,8	6,3	0,4	3,3	0,5	2,6	2,2	
Umsatz [Mio. €]	0,2	0,1	0,2	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	
Wald									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	2,5	3,1	1,0	-	1,0	0,4	0,9	0,2	
Umsatz [Mio. €]	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen - insgesamt									
Anzahl	11	21	19	15	18	9	19	20	
Fläche [ha]	11,7	26,3	27,2	19,3	27,9	8,0	27,9	34,8	
Umsatz [Mio. €]	0,4	1,6	3,2	2,1	2,1	0,8	2,5	3,2	

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 (2) ImmoWertV). Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Unter dem Begriff Rohbauland sind Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 (3) ImmoWertV).

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife kann je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich sein. Eine Wertangabe kann nicht erfolgen.

Umsätze

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Bauerwartungsland für Wohnungsbau									
Anzahl	-	≤ 3	9	4	4	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	-	2,4	15,7	2,2	15,0	2,3	0,1	0,1	
Umsatz [Mio. €]	-	1,4	13,1	2,0	9,7	0,7	0,1	0,1	
Bauerwartungsland für Gewerbe									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	-	≤ 3	-	≤ 3	-	
Fläche [ha]	2,5	0,6	6,2	-	1,4	-	3,1	-	
Umsatz [Mio. €]	0,6	0,2	2,0	-	0,4	-	1,3	-	
Rohbauland für Wohnungsbau									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	-	-	
Fläche [ha]	3,4	1,3	0,9	-	1,9	0,8	-	-	
Umsatz [Mio. €]	5,1	2,0	1,8	-	3,1	3,3	-	-	
Rohbauland für Gewerbe									
Anzahl	-	≤ 3	-	-	≤ 3	-	-	-	
Fläche [ha]	-	0,3	-	-	1,3	-	-	-	
Umsatz [Mio. €]	-	0,1	-	-	0,5	-	-	-	
Bauerwartungsland und Rohbauland - insgesamt									
Anzahl	5	6	14	4	9	4	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	5,9	4,6	22,8	2,2	19,6	3,1	3,1	0,1	
Umsatz [Mio. €]	5,7	3,7	16,8	2,0	13,9	4,0	1,4	0,1	

Die Kaufpreise für Rohbauland (Wohnen) liegen in den Jahren 2020 bis 2023 zwischen **55 %** und **75 %** des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau des jeweiligen Jahres. Die Preise für Rohbauland sind u. a. stark beeinflusst von der Unsicherheit bzgl. der Höhe der Entwicklungskosten des Plangebietes.

Die Kaufpreise für Bauerwartungsland (Wohnen) liegen in den Jahren 2020 bis 2023 zwischen **15 %** und **40 %** des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau des

jeweiligen Jahres. Die Preise für Bauerwartungsland sind u. a. stark beeinflusst von der Wartezeit bis zur Baureife, verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird sowie der Unsicherheit bzgl. der Höhe der Entwicklungskosten und dem Anteil der Nettobaulandfläche des Plangebietes.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Hierzu zählen Wohnbaugrundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines (qualifizierten) Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB sowie privilegierte Vorhaben auf Grundstücken (Grundstücksteilen), die in Bebauungsplänen als „Landwirtschaftliche Flächen“ festgesetzt sind. Dem Charakter des Außenbereichs entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf. Derartige Flächen können unter Berücksichtigung der Rechtsentwicklung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich sind u. a. die Wohngebäude (für Betriebsleiter, Alten-teiler) mit zugehörigen Funktionsflächen von privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB charakteristisch.

Darüber hinaus findet man

- auch häufig die generell oder im Einzelfall sonstigen zulässigen Vorhaben nach § 35 (1) und (2) BauGB,
- einzelstehende Häuser sowie Gruppierungen von mehreren Häusern (Splittersiedlungen), die in früherer Zeit errichtet wurden und die heute Bestandsschutz genießen (u. a. ehemalige Landarbeiterhäuser) – wegen des Bestandsschutzes der aufstehenden Gebäude haben diese Grundstücke faktisch Baulandqualität.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

4.6.2 Hausgärten

Bei Hausgärten im planungsrechtlichen Innenbereich (nach § 30 und § 34 BauGB) handelt es sich um Flächen zur Vergrößerung von Baugrundstücken, die baurechtlich nicht notwendig sind und nicht bebaut werden können oder für die keine Bauerwartung besteht.

Für die Werte für Hausgärten konnten in den Jahren 2019 bis 2023 Kauffälle in einfacher, mittlerer und guter Lage bis 1.000 m² Hausgartenfläche ausgewertet werden. Die Werte liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen rd. 25 EUR/m² und rd. 130 EUR/m², im Mittel bei rd. 70 EUR/m². Das Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert liegt zwischen rd. 5 % bis rd. 30 %, im Mittel bei rd. 18 %. Eine Abhängigkeit zur Himmelsausrichtung der jeweiligen Flächen ist hierbei nicht feststellbar.

4.6.3 Kleingärten

Ein Kleingarten ist gem. § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Die Bodenrichtwerte für Kleingärten können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

4.6.4 Stellplatz- und Garagenflächen

Stellplatz- und Garagenflächen, die nach dem Bauordnungsrecht für die Realisierung eines Bauvorhabens zwingend nachzuweisen sind, sind regelmäßig mit dem vollen Wert für Bauland des jeweiligen Bezugsgrundstücks zu bewerten.

Der Wert für sonstige Stellplatz- und Garagenflächen, die separat von einem Baugrundstück liegen, betrug in den vergangenen Jahren rund ein Drittel des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Es handelt sich dabei ausschließlich um Weiterverkäufe. Der Wertansatz bezieht sich auch auf den Anteil an notwendigen Vor-/Verkehrsflächen.

4.6.5 Private Erschließungsflächen

Private Erschließungsflächen zu Baugrundstücken werden erfahrungsgemäß mit rund der Hälfte des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

Private Erschließungsflächen zu Stellplätzen und Vorflächen werden adäquat zu Stellplätzen und Vorflächen mit rund ein Drittel des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen zonal und flächendeckend ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden durch Auswertung von Grundstückskaufpreisen abgeleitet. Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Dienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten). Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der speziellen Preisentwicklung (gezahlte Kaufpreise für unbebaute Grundstücke oder Grundstücke, die zur Neubebauung erworben wurden) in den Bodenrichtwerträumen, der Bodenrichtwerte des Vorjahres, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung und unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Bodenrichtwerträumen vergleichbarer Lagen. In Gebieten ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr werden Bodenrichtwerte mit Hilfe von Indizes an die allgemeine Marktentwicklung angepasst.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften sind analog zu den jeweiligen örtlichen Fachinformationen zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert (§ 37 (3) und (4) GrundWertVO NRW).

Die Bodenrichtwerte werden über das Grundstücksinformationssystem BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de – nähere Erläuterungen siehe Kapitel 4.7.2 „Bodenrichtwerte im Internet“ – veröffentlicht. Alternativ kann eine Bodenrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung gestellt. BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem über den Immobilienmarkt der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

The screenshot displays the BORIS-NRW web interface. The main area shows an aerial map of Krefeld with various ground value indicators (Bodenrichtwerte) overlaid on the map. The indicators are color-coded: blue for single-story buildings and red for mixed or multi-story buildings. A sidebar on the left provides filters and details for the selected location. The selected location is Krefeld, with a ground value of 510 €/m² for a single-story building. The sidebar also shows the year 2024 and a search bar for 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. The map includes a scale bar and a legend for 'aktueller Jahrgang: 2024' and 'Historische Richtwerte'.

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47839
Gemarkungsname	Hüls
Ortsteil	Hüls
Bodenrichtwertnummer	38
Bodenrichtwert	510 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Ansicht und Ausdruck der Bodenrichtwerte mit den erläuternden Merkmalen sowie Ansicht und Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes sind kostenfrei.

Die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft sowie der Ausdruck einschließlich der Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadtgebiet sind ebenfalls kostenfrei.

Hinweise:

Sofern mehrere Richtwertarten an der angefragten Position vorhanden sind (z. B. ein- bis zweigeschossige Bauweise (blaue Bodenrichtwerte) und misch- oder mehrgeschossige Bauweise (rote Bodenrichtwerte), so ist im Fenster Detailinformationen der entsprechende Reiter der gewünschten Richtwertart auszuwählen.

Durch Klick auf „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ erhält man die jeweiligen Anwendungshinweise zur Verwendung des Bodenrichtwerts.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 14.03.2024 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen:

	Gute Lage [EUR/m ²]	Mittlere Lage [EUR/m ²]	Mäßige Lage [EUR/m ²]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	540	420	300
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	530	400	320
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	-	400	330
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	450	440	410
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	100	70	40

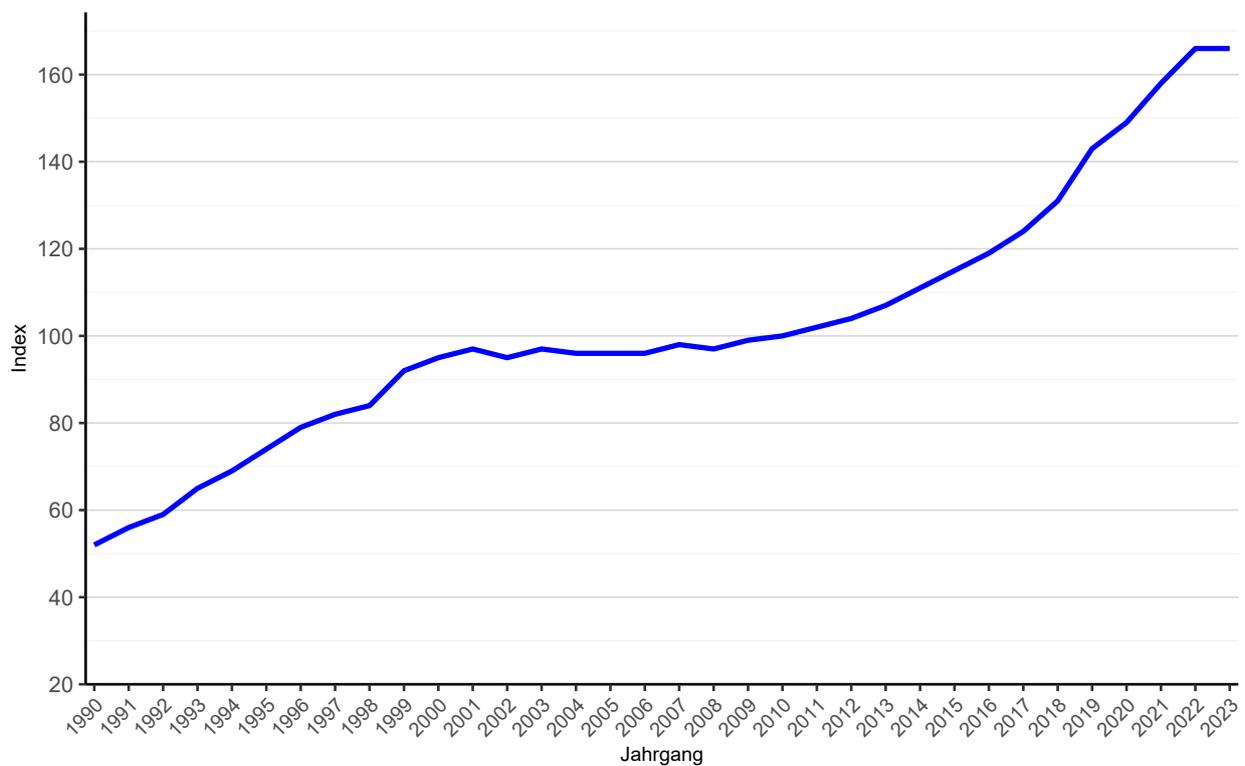
4.7.4 Indexreihen

Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Durch Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Nachfolgend wird der Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus für das Stadtgebiet dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010.

Dabei werden die Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet angegeben. Die Preisentwicklung verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte dienen daher lediglich als Orientierung.

Jahrgang	Index 2010	Jahrgang	Index 2010	Jahrgang	Index 2010
1995	74	2005	96	2015	115
1996	79	2006	96	2016	119
1997	82	2007	98	2017	124
1998	84	2008	97	2018	131
1999	92	2009	99	2019	143
2000	95	2010	100	2020	149
2001	97	2011	102	2021	158
2002	95	2012	104	2022	166
2003	97	2013	107	2023	166
2004	96	2014	111		

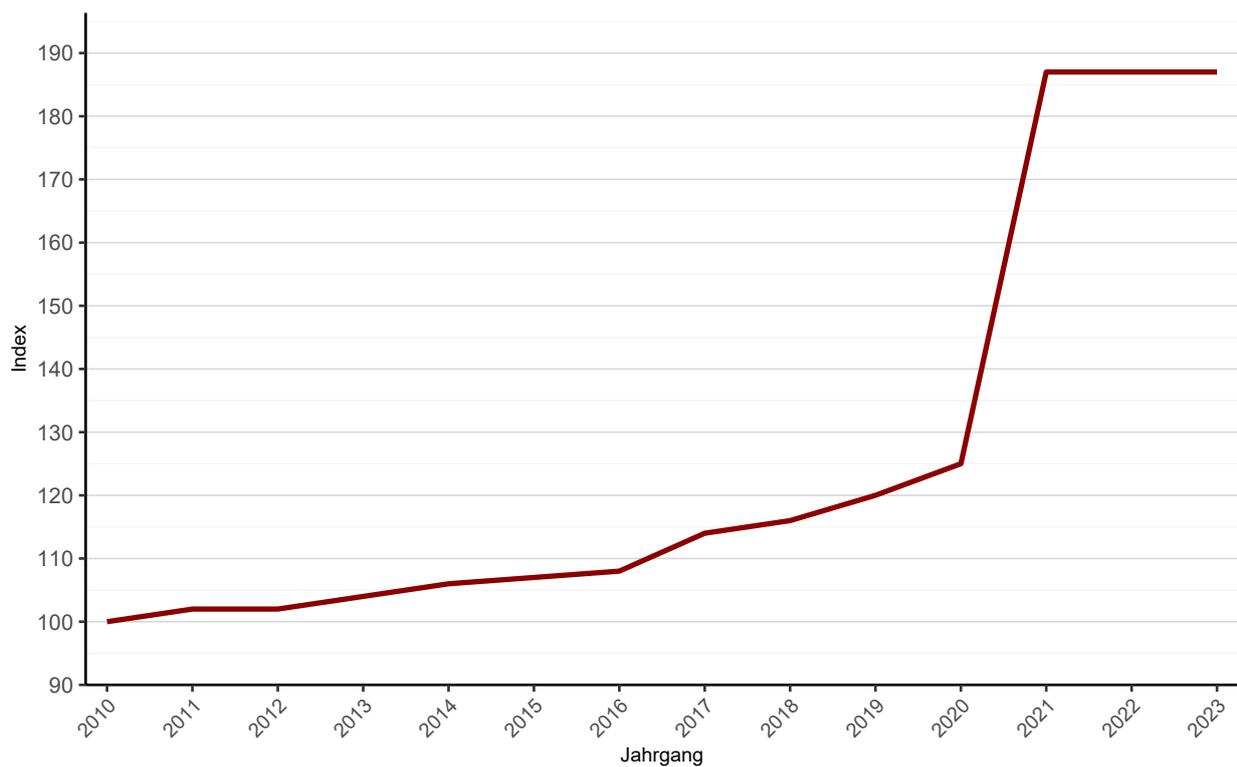


Bodenpreisindex für Baugrundstücke der misch- oder mehrgeschossigen Bauweise

Nachfolgend wird der Bodenpreisindex für Baugrundstücke der misch- oder mehrgeschossigen Bauweise für das Stadtgebiet dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010.

Dabei werden die Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet angegeben. Die Preisentwicklung verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte dienen daher lediglich als Orientierung.

Jahrgang	Index 2010	Jahrgang	Index 2010
2010	100	2017	114
2011	102	2018	116
2012	102	2019	120
2013	104	2020	125
2014	106	2021	187
2015	107	2022	187
2016	108	2023	187



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise Erstverkauf in EUR/m² Wohnfläche

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Freistehendes Haus									
Anzahl	4	-	-	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	-	
Median	2.963	-	-	(2.666)	-	(7.232)	(4.392)	-	
Maximum	3.273	-	-	-	-	-	-	-	
Minimum	2.907	-	-	-	-	-	-	-	
StdAbw	166	-	-	-	-	-	-	-	
Median-Wfl	159	-	-	(125)	-	(160)	(148)	-	
Median-Gfl	475	-	-	(249)	-	(620)	(430)	-	
Median-Baujahr	2017	-	-	(2020)	-	(2021)	(2022)	-	
Doppelhaus									
Anzahl	23	22	-	≤ 3	5	≤ 3	≤ 3	-	
Median	2.501	2.562	-	(3.135)	3.167	(3.073)	(4.569)	-	
Maximum	3.648	4.300	-	-	3.550	-	-	-	
Minimum	1.876	1.993	-	-	2.978	-	-	-	
StdAbw	490	610	-	-	209	-	-	-	
Median-Wfl	150	146	-	(126)	125	(150)	(153)	-	
Median-Gfl	282	266	-	(337)	248	(818)	(672)	-	
Median-Baujahr	2016	2018	-	(2020)	2021	-	(2023)	-	
Reihenendhaus									
Anzahl	-	5	≤ 3	8	8	-	-	-	
Median	-	2.282	(2.506)	2.921	2.908	-	-	-	
Maximum	-	2.385	-	3.024	3.021	-	-	-	
Minimum	-	2.194	-	2.664	2.775	-	-	-	
StdAbw	-	68	-	130	74	-	-	-	
Median-Wfl	-	129	(109)	127	120	-	-	-	
Median-Gfl	-	301	(199)	260	384	-	-	-	
Median-Baujahr	-	2018	(2019)	2020	2021	-	-	-	

(Fortsetzung)

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Reihenmittelhaus									
Anzahl	-	12	≤ 3	6	20	-	-	-	
Median	-	2.106	(2.506)	2.608	2.541	-	-	-	
Maximum	-	2.209	-	2.772	2.829	-	-	-	
Minimum	-	1.673	-	2.392	1.675	-	-	-	
StdAbw	-	139	-	157	235	-	-	-	
Median-Wfl	-	129	(109)	125	120	-	-	-	
Median-Gfl	-	223	(199)	220	230	-	-	-	
Median-Baujahr	-	2018	(2019)	2020	2021	-	-	-	

Hinweis:

Der Wert „Median-Baujahr“ kann für einen bestimmten Jahrgang auch in der Zukunft liegen, wenn bei Vertragsabschluss Bauobjekte noch nicht fertiggestellt worden waren. Ist nur maximal ein einziger Datensatz vorhanden, dann werden keine Ergebnisse dargestellt. Für absolute Umsatzinformationen siehe Kapitel 3.3, Bebaute Grundstücke)

Durchschnittspreise Weiterverkauf EUR/m² Wohnfläche

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Freistehendes Haus									
Anzahl	51	59	47	63	55	73	92	98	
Median	2.614	2.862	2.708	2.697	3.343	3.609	4.111	3.506	
Maximum	4.720	5.981	4.050	4.250	5.507	6.681	6.911	7.212	
Minimum	1.367	1.704	1.677	1.241	1.579	1.730	1.228	1.143	
StdAbw	726	801	590	705	803	926	1.160	1.089	
Median-Wfl	160	153	144	160	150	163	154	140	
Median-Gfl	760	744	672	681	637	801	727	713	
Median-Baujahr	1978	1974	1973	1976	1977	1975	1971	1968	
Doppelhaus									
Anzahl	55	65	72	81	60	65	91	91	
Median	2.542	2.407	2.618	2.810	3.027	3.449	3.756	3.304	
Maximum	3.600	3.514	3.962	4.184	4.267	5.947	6.198	6.043	
Minimum	1.117	1.100	1.462	1.125	1.137	1.588	2.150	1.321	
StdAbw	503	583	511	636	661	898	784	949	
Median-Wfl	125	130	122	128	126	125	130	127	
Median-Gfl	377	425	391	360	463	507	421	467	
Median-Baujahr	1985	1980	1979	1981	1977	1973	1978	1974	
Reihenendhaus									
Anzahl	31	31	42	62	72	55	52	71	
Median	2.154	2.246	2.404	2.658	2.866	3.356	3.590	2.917	
Maximum	3.218	3.667	3.392	3.513	6.194	5.000	4.674	4.286	
Minimum	1.147	680	1.526	1.223	1.429	1.778	1.243	1.321	
StdAbw	498	576	395	501	704	774	789	626	
Median-Wfl	114	120	120	110	114	120	123	120	
Median-Gfl	308	347	374	374	366	402	366	344	
Median-Baujahr	1975	1972	1972	1973	1973	1974	1975	1972	

(Fortsetzung)

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Reihenmittelhaus									
Anzahl	47	65	54	100	120	98	97	104	
Median	2.044	2.091	2.252	2.475	2.653	2.826	3.276	2.762	
Maximum	3.330	2.981	3.120	3.800	4.364	5.192	5.344	4.540	
Minimum	1.448	1.381	1.088	225	496	828	1.548	826	
StdAbw	357	361	437	591	641	838	815	711	
Median-Wfl	120	116	120	110	119	118	116	120	
Median-Gfl	236	221	235	238	254	240	242	244	
Median-Baujahr	1978	1975	1978	1974	1972	1975	1974	1971	

Umsätze

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Freistehendes Haus Erstverkauf									
Anzahl	4	-	≤ 3	≤ 3	-	4	≤ 3	-	
Fläche [ha]	0,2	-	0,0	0,2	-	0,2	0,0	-	
Umsatz [Mio. €]	1,9	-	0,4	1,7	-	5,4	0,7	-	
Freistehendes Haus Weiterverkauf									
Anzahl	158	148	144	162	155	138	124	115	
Fläche [ha]	15,6	22,0	12,3	17,7	16,2	15,3	12,9	13,4	
Umsatz [Mio. €]	68,4	76,6	61,7	82,9	93,5	86,9	82,0	62,5	
Doppelhaus Erstverkauf									
Anzahl	26	24	≤ 3	7	6	8	≤ 3	-	
Fläche [ha]	0,9	0,7	0,0	0,4	0,2	0,4	0,1	-	
Umsatz [Mio. €]	9,8	9,8	0,3	3,6	2,6	4,2	1,5	-	
Doppelhaus Weiterverkauf									
Anzahl	155	175	157	158	154	111	118	105	
Fläche [ha]	8,6	9,1	8,5	7,8	7,9	6,7	6,2	5,5	
Umsatz [Mio. €]	42,7	52,5	50,7	54,5	58,1	49,6	58,2	46,0	
Reihenendhaus Erstverkauf									
Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	8	8	-	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	0,0	0,2	0,0	0,2	0,3	-	0,1	0,0	
Umsatz [Mio. €]	0,3	1,5	0,3	3,3	2,8	-	1,0	0,4	
Reihenendhaus Weiterverkauf									
Anzahl	100	79	101	78	83	84	75	78	
Fläche [ha]	4,1	3,2	4,1	3,3	3,2	3,5	3,0	3,2	
Umsatz [Mio. €]	24,3	19,7	27,9	22,4	28,3	31,0	31,2	28,0	
Reihenmittelhaus Erstverkauf									
Anzahl	-	12	≤ 3	6	20	-	-	-	
Fläche [ha]	-	0,3	0,0	0,1	0,5	-	-	-	
Umsatz [Mio. €]	-	3,1	0,5	1,9	6,5	-	-	-	
Reihenmittelhaus Weiterverkauf									
Anzahl	132	157	154	136	153	130	135	135	
Fläche [ha]	3,5	4,2	4,2	3,5	5,2	3,5	3,5	3,5	
Umsatz [Mio. €]	29,2	37,6	39,3	35,9	50,8	45,4	51,0	43,7	
Ein- und Zweifamilienhäuser - insgesamt									
Anzahl	576	600	561	557	579	475	457	434	
Fläche [ha]	32,9	39,7	29,2	33,3	33,5	29,6	25,7	25,6	
Umsatz [Mio. €]	176,5	200,7	181,2	206,1	242,6	222,5	225,4	180,5	

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

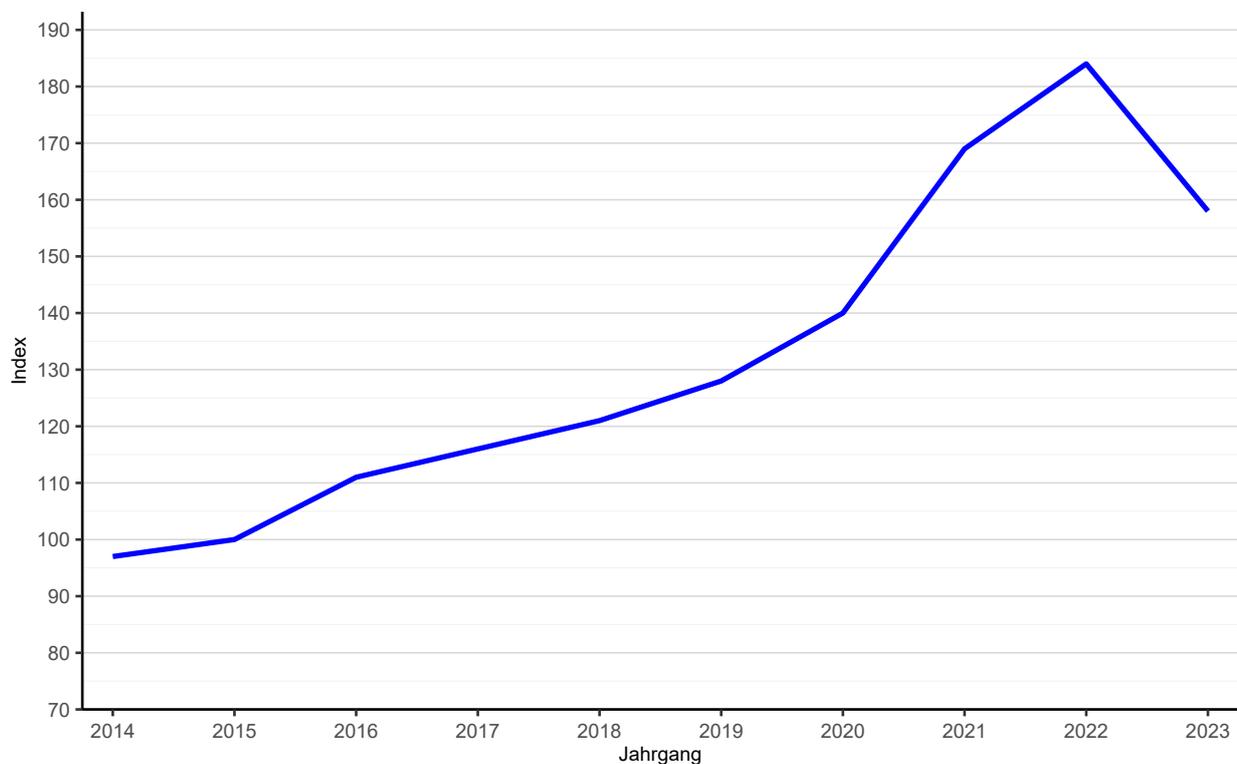
- keine Daten vorhanden -

5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der Tabelle ist die Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2015 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahrgang	Index 2015	Jahrgang	Index 2015
2014	97	2019	128
2015	100	2020	140
2016	111	2021	169
2017	116	2022	184
2018	121	2023	158



5.1.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

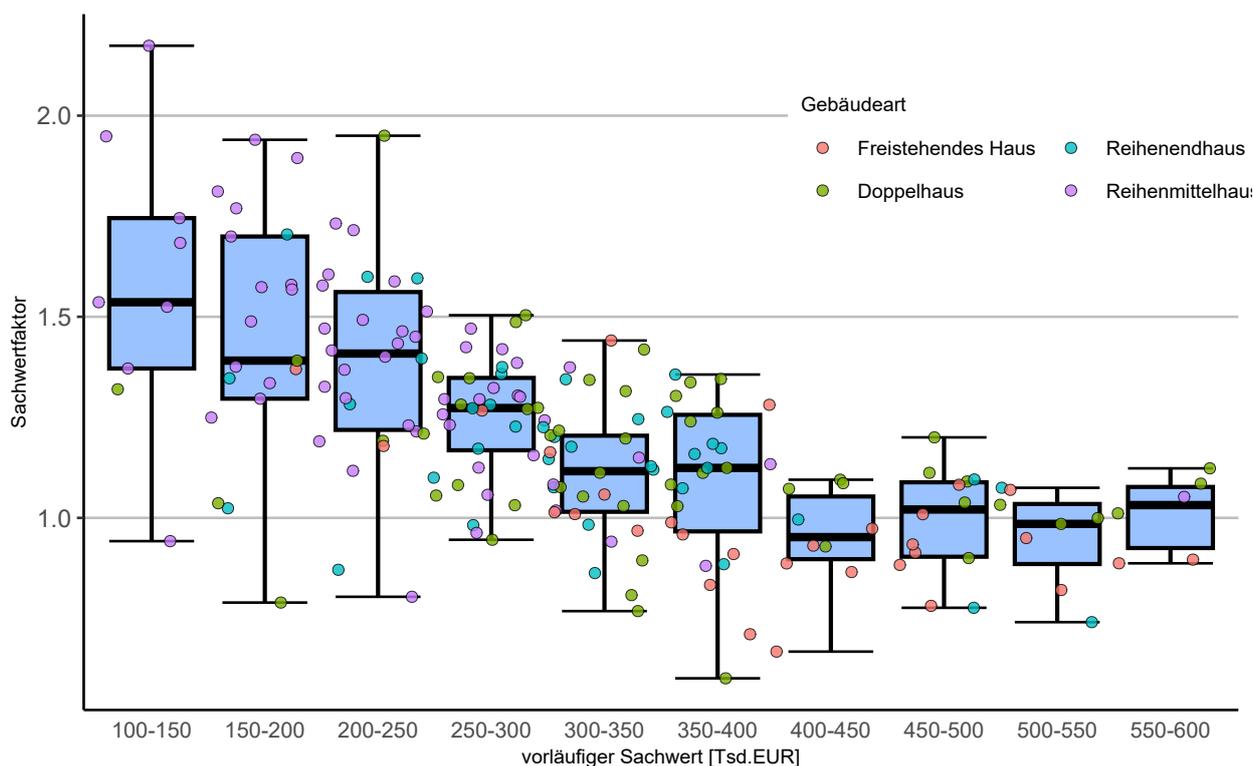
Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Sachwertfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Ansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Sachwertverfahren zugrunde gelegt werden (Modellkonformität, vgl. Kapitel 8.2, Modell Sachwertfaktoren) und die Sachwertfaktoren für das zu bewertende Objekt repräsentativ sind (vgl. Kennzahlen Sachwertfaktoren).

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2024
ausgewertete Geschäftsjahre	2023
Anzahl Daten	193
Regionalfaktor	1,00
Lage	gesamtes Stadtgebiet

Boxplot Sachwertfaktoren



Erläuterung der Abbildung:

In der Abbildung werden neben den Punkten für Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, farblich unterschieden nach den Gebäudearten, sog. Boxplots abgebildet. Die einzelnen Boxen beinhalten die mittleren 50 % der Kaufpreise (hier: alle Gebäudearten). Das untere Ende der jeweiligen Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Preise liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Preise liegen. Innerhalb der jeweiligen Box ist der Median der Preise durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe bezüglich der Fallzahlen in zwei gleich große Hälften ein, so dass unterhalb wie oberhalb des Medians jeweils 50 % der Kauffälle (hier: Preise innerhalb der Spanne) liegen.

Tabelle Sachwertfaktoren

SW-Klasse [Tsd. EUR]	Anzahl	Mittelwert	StdAbw	Median	Quartil25	Quartil75
100-150	9	1,58	0,36	1,54	1,37	1,75
150-200	21	1,45	0,30	1,39	1,30	1,70
200-250	30	1,39	0,25	1,41	1,22	1,56
250-300	36	1,25	0,15	1,27	1,17	1,35
300-350	34	1,12	0,17	1,12	1,02	1,20
350-400	26	1,09	0,20	1,12	0,97	1,26
400-450	10	0,95	0,13	0,95	0,90	1,05
450-500	14	0,99	0,13	1,02	0,90	1,09
500-550	7	0,95	0,13	0,99	0,89	1,03
550-600	6	1,01	0,10	1,03	0,93	1,08

Kennzahlen

	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Maximum
vorl. Sachwert [EUR]	345.265	± 203.411	111.877	1.975.746
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	50 %	± 15 %	18 %	85 %
Baulandwert [EUR/m ²]	428	± 89	280	860
Baulandfläche [m ²]	384	± 211	137	1.489
BGF [m ²]	269	± 85	80	685
NHK [EUR/m ²]	757	± 88	574	1.121
Ausstattungs-kategorie	3,1	± 0,4	2,0	4,0
RND [Jahre]	33	± 14	12	71

Ausstattungs-kategorie: 1: stark gehoben, 2: gehoben, 3: mittel, 4: einfach

Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die angeführten ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Sachwertverfahren für die o. g. Gebäudearten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Kennzahlen der Stichprobe).

Berechnungsbeispiel bei Anwendung des Mittelwertes:

Vorläufiger Sachwert: 325.000 EUR

Sachwertfaktor: 1,12

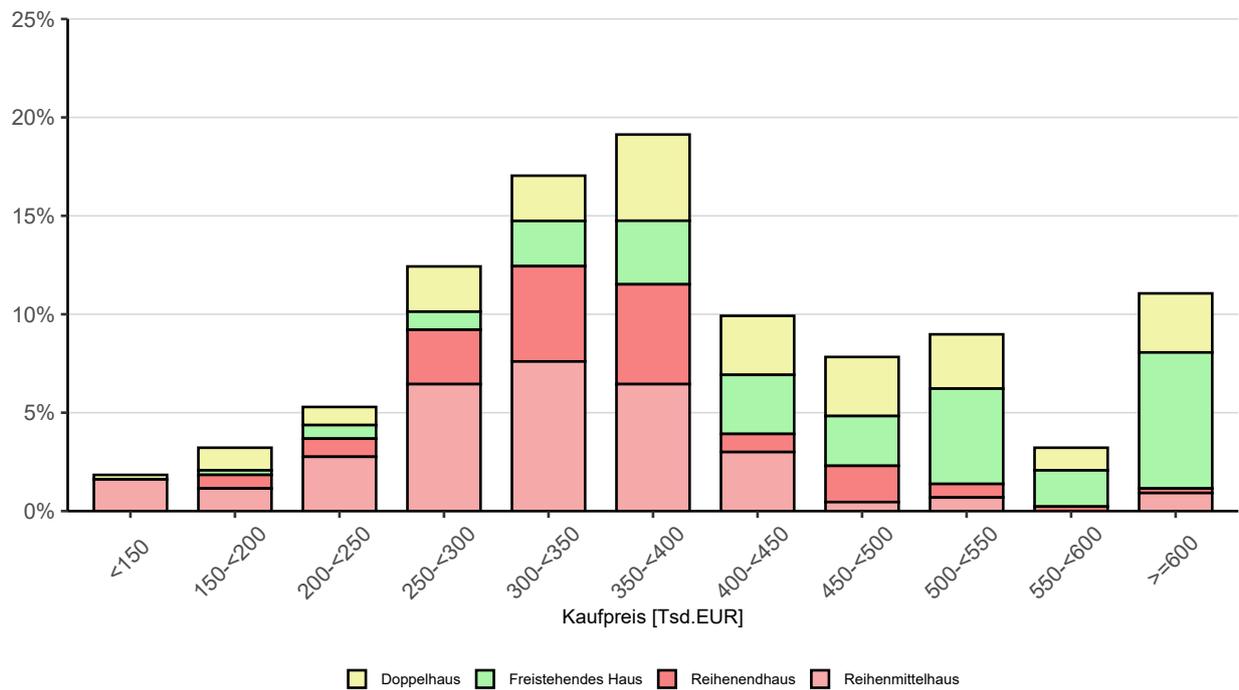
Verkehrswert: 325.000 EUR x 1,12 = rd. 364.000 EUR

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für diesen Teilmarkt konnten aufgrund unzureichender Daten keine Liegenschaftszinssätze ausgewertet werden.

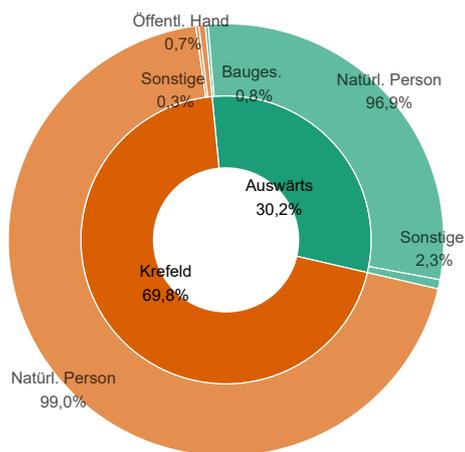
5.1.6 Sonstiges

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

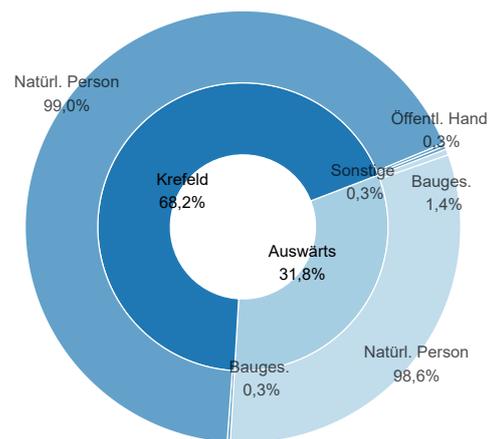


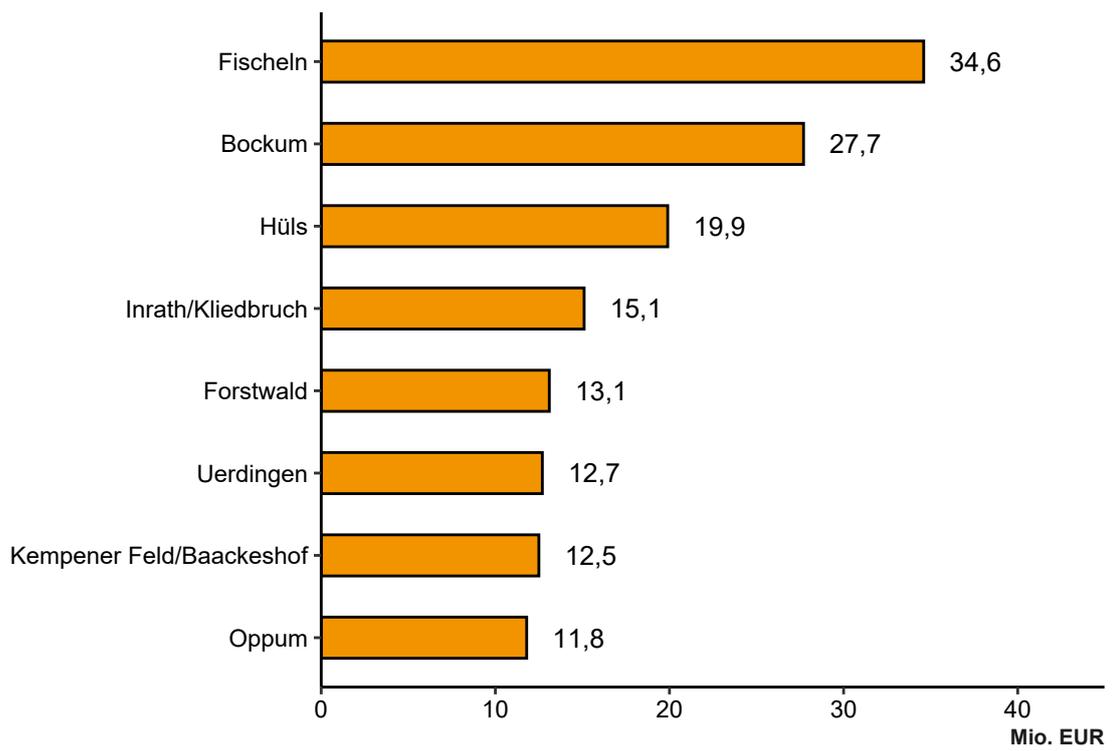
Marktteilnehmer (Anzahl)

Verkäufer



Erwerber



Geldumsatz pro Stadtteil

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszins stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Ansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt werden (vgl. Kapitel 8.1, Modell Liegenschaftszinssatz) und die Liegenschaftszinssätze für das zu bewertende Objekt repräsentativ sind (vgl. Kennzahlen Liegenschaftszinssätze).

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2024
ausgewertete Geschäftsjahre	2021-2023
Anzahl Daten	47
Lage	gesamtes Stadtgebiet

Tabelle Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m ² Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Miete in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Mehrfamilienhaus (<20% Gewerbe)	3,4	38	3	367	1.636	7,0	24	35
StdAbw	± 1,5			± 167	± 517	± 1,6	± 3	± 10
Gemischt genutztes Gebäude (>20% Gewerbe)	4,3	9	3	313	1.454	6,9	21	39
StdAbw	± 0,4			± 36	± 515	± 1,7	± 3	± 10

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

- Rohertragsfaktoren siehe Durchschnittspreise -

5.2.3 Indexreihen

- keine Daten vorhanden -

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise in EUR/m² Wohn-/Nutzfläche

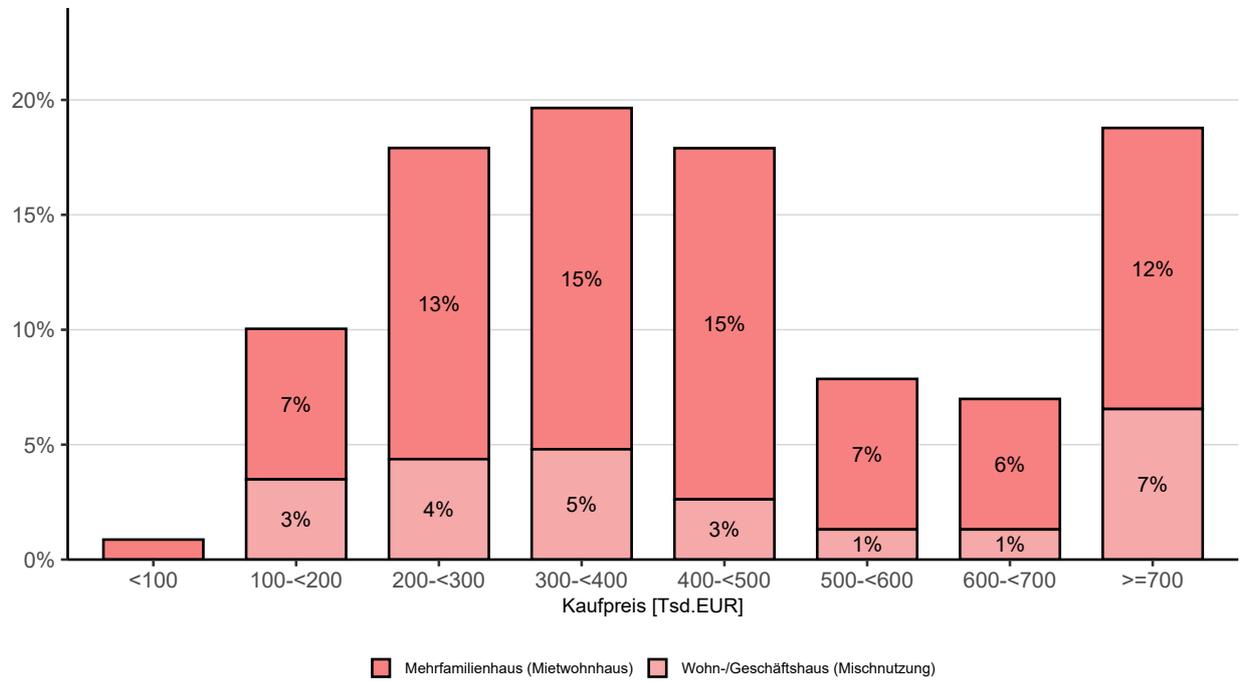
Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)									
Anzahl	30	20	18	47	32	63	10	27	
Median	893	849	1.030	1.155	1.467	1.475	1.735	1.651	
Maximum	1.572	1.504	9.099	5.713	4.000	3.115	2.582	4.766	
Minimum	461	407	503	229	507	850	1.075	777	
StdAbw	272	280	1.954	813	675	568	477	964	
Median-Rohertr.fak.	13,2	13,2	15,2	15,0	18,0	20,0	21,2	16,7	
Median-Miete	5,8	5,8	5,8	6,1	6,8	6,4	6,6	6,7	
Median-Wfl	458	370	372	340	317	303	412	271	
Median-Baujahr	1963	1953	1964	1964	1966	1930	1972	1972	
Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)									
Anzahl	11	7	6	25	13	29	5	≤ 3	
Median	800	1.000	1.981	960	1.102	1.394	1.528	(970)	
Maximum	1.182	1.558	4.692	2.034	2.120	3.300	1.687	-	
Minimum	450	816	553	431	805	712	927	-	
StdAbw	256	266	1.428	420	400	599	297	-	
Median-Rohertr.fak.	12,0	14,6	16,0	15,5	14,5	17,7	15,9	-	
Median-Miete	6,5	6,4	9,1	6,1	7,5	6,2	7,7	(4,9)	
Median-Wfl	778	982	290	564	444	361	287	(200)	
Median-Baujahr	1968	1970	1984	1964	1954	1950	1970	(1900)	

Umsätze

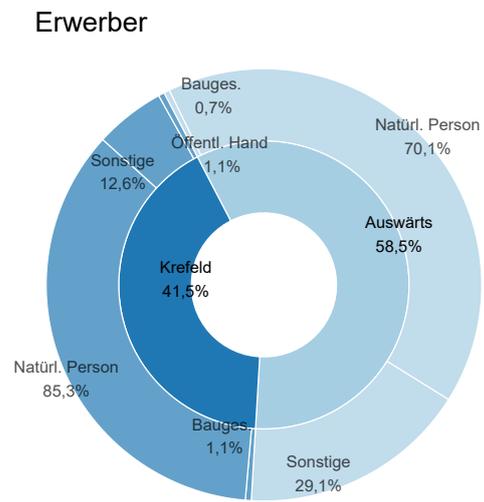
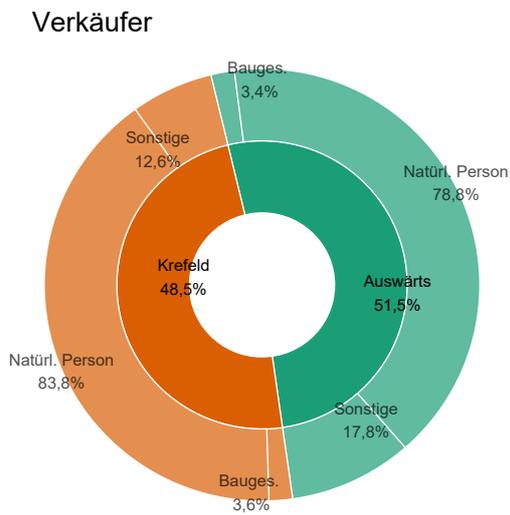
Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)									
Anzahl	201	197	198	248	222	244	175	173	
Fläche [ha]	13,3	10,0	9,1	12,6	11,4	15,5	8,7	9,9	
Umsatz [Mio. €]	81,4	76,7	83,0	115,7	131,4	197,0	104,4	150	
Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)									
Anzahl	108	97	116	124	104	115	65	56	
Fläche [ha]	7,8	5,3	6,1	5,2	4,4	5,0	3,6	2,6	
Umsatz [Mio. €]	53,1	48,7	59,2	66,1	71,4	79,5	55,7	40	
Ertragsorientierte Objekte - insgesamt									
Anzahl	309	294	314	372	326	359	240	229	
Fläche [ha]	21,1	15,3	15,2	17,9	15,8	20,6	12,3	12,5	
Umsatz [Mio. €]	134,5	125,3	142,1	181,8	202,8	276,5	160,0	190	

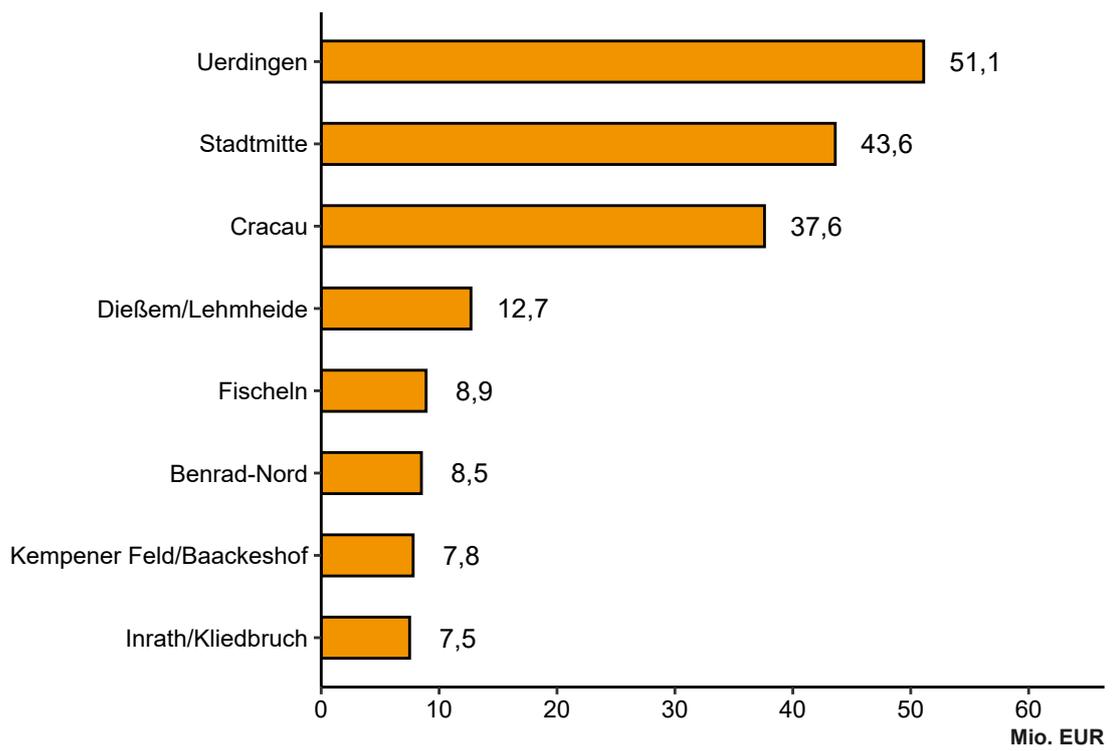
5.2.5 Sonstiges

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



Marktteilnehmer (Anzahl)



Geldumsatz pro Stadtteil

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

5.3.1 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser									
Anzahl	8	9	4	8	11	9	5	6	
Fläche [ha]	1,3	1,3	1,2	1,3	0,8	2,1	2,3	7,4	
Umsatz [Mio. €]	15,2	18,7	16,1	27,5	14,6	43,8	7,7	75,7	
Gewerbe-/Industrieobjekte									
Anzahl	36	32	30	22	15	21	22	17	
Fläche [ha]	115,8	28,7	29,2	13,3	7,4	34,7	22,6	19,2	
Umsatz [Mio. €]	147,5	66,7	150,3	23,5	21,6	45,8	93,6	113,8	
Gewerbe- und Industrieobjekte - insgesamt									
Anzahl	44	41	34	30	26	30	27	23	
Fläche [ha]	117,1	30,0	30,5	14,6	8,2	36,8	24,8	26,6	
Umsatz [Mio. €]	162,7	85,4	166,5	51,0	36,2	89,6	101,3	189,5	

5.3.2 Stellflächen

Umsätze

Stellfläche	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Stellplatz									
Anzahl	4	≤ 3	4	11	5	5	≤ 3	≤ 3	
Fläche [m²]	58	12	77	246	798	128	33	43	
Umsatz [€]	20.000	5.990	18.040	71.430	59.170	41.700	13.860	17.500	
Garage									
Anzahl	64	20	36	14	11	98	7	26	
Fläche [m²]	3.903	1.077	2.047	2.164	639	3.996	258	1.032	
Umsatz [€]	621.500	235.494	458.200	538.400	256.700	1.257.500	84.000	528.800	
Tiefgarage									
Anzahl	≤ 3	6	-	-	-	-	≤ 3	-	
Fläche [m²]	62	184	-	-	-	-	35	-	
Umsatz [€]	6.100	12.499	-	-	-	-	10.000	-	
Stellflächen - insgesamt									
Anzahl	70	27	40	25	16	103	9	28	
Fläche [m²]	4.023	1.273	2.124	2.410	1.437	4.124	326	1.075	
Umsatz [€]	647.600	253.983	476.240	609.830	315.870	1.299.200	107.860	546.300	

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Unter Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.) zu verstehen.

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche pro Wohnlage

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
2020-2023	Anzahl	-	6	102	≤ 3	-
	Median	-	5.714	4.036	(3.450)	-
	Maximum	-	5.900	5.345	-	-
	Minimum	-	5.235	3.067	-	-
	StdAbw	-	258	468	-	-
	Median WF	-	114	81	-	-
	Median Baujahr	-	2022	2022	-	-
2010-2019	Anzahl	≤ 3	≤ 3	7	-	-
	Median	(5.938)	(3.498)	3.673	-	-
	Maximum	-	-	4.665	-	-
	Minimum	-	-	2.686	-	-
	StdAbw	-	-	627	-	-
	Median WF	-	-	98	-	-
	Median Baujahr	-	-	2013	-	-
2000-2009	Anzahl	-	4	14	≤ 3	-
	Median	-	3.027	2.777	(2.656)	-
	Maximum	-	3.156	3.763	-	-
	Minimum	-	2.909	2.016	-	-
	StdAbw	-	138	462	-	-
	Median WF	-	84	91	-	-
	Median Baujahr	-	2000	2002	-	-
1990-1999	Anzahl	-	≤ 3	67	8	-
	Median	-	(2.524)	2.530	1.741	-
	Maximum	-	-	3.941	2.110	-
	Minimum	-	-	1.480	1.355	-
	StdAbw	-	-	525	239	-
	Median WF	-	-	72	62	-
	Median Baujahr	-	-	1995	1993	-

(Fortsetzung)

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
1980-1989	Anzahl	4	13	78	20	-
	Median	3.266	2.554	2.170	1.760	-
	Maximum	3.366	3.963	3.365	2.876	-
	Minimum	3.051	1.263	913	721	-
	StdAbw	135	696	522	638	-
	Median WF	102	77	68	75	-
	Median Baujahr	1986	1983	1982	1982	-
1970-1979	Anzahl	-	30	137	57	-
	Median	-	2.488	2.071	1.438	-
	Maximum	-	3.782	3.546	2.241	-
	Minimum	-	911	667	644	-
	StdAbw	-	787	605	345	-
	Median WF	-	80	65	73	-
	Median Baujahr	-	1977	1973	1972	-
1960-1969	Anzahl	-	10	92	70	≤ 3
	Median	-	2.125	2.059	1.558	(1.258)
	Maximum	-	2.903	3.411	2.770	-
	Minimum	-	800	674	379	-
	StdAbw	-	761	619	544	-
	Median WF	-	84	68	65	-
	Median Baujahr	-	1964	1965	1965	-
vor 1960	Anzahl	-	14	111	20	4
	Median	-	1.989	1.714	1.570	1.456
	Maximum	-	3.063	3.700	2.444	1.690
	Minimum	-	833	537	606	1.176
	StdAbw	-	682	747	447	272
	Median WF	-	65	62	74	42
	Median Baujahr	-	1951	1951	1942	1952

Durchschnittliche Preise für Stellplatzflächen im Zusammenhang mit Wohnungseigentumsverkäufen (je Wohnung in EUR/Stellfläche)

Stellfläche	Statistik	2021	2022	2023
Stellplatz	Anzahl	66	41	29
	Median	9.000	8.000	8.000
	Quantil (75 %)	10.000	15.000	17.000
	Quantil (25 %)	7.000	7.000	7.000
Garage	Anzahl	61	49	50
	Median	10.000	12.500	12.500
	Quantil (75 %)	15.000	15.000	16.500
	Quantil (25 %)	10.000	10.000	10.000
Tiefgarage	Anzahl	211	122	45
	Median	22.500	22.500	22.500
	Quantil (75 %)	23.500	22.500	23.500
	Quantil (25 %)	15.000	15.000	10.000

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat für das abgelaufene Jahr Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 (2) ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i. d. R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² Wohnfläche) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den vergangenen fünf Jahren. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Eigentumswohnungen in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Alter der Immobilie
- Wohnfläche
- Wohnlage
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- (Vertragsjahr)
- Ausstattung
- Vermietungssituation
- Balkon/ Terrasse/ Loggia
- Lage im Gebäude
- Modernisierungsgrad
- Lage nach Stadtteil

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungsfaktoren im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z. B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, sind aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Modell

Vergleichspreis = 2.109 EUR/m²

$$\begin{aligned} & \cdot VF_{\text{Alter}} \cdot VF_{\text{Wohnfläche}} \cdot VF_{\text{Wohnlage}} \cdot VF_{\text{Anzahl Wohneinheiten}} \\ & \cdot VF_{\text{Vertragsjahr}} \cdot VF_{\text{Ausstattung}} \cdot VF_{\text{Mietsituation}} \cdot VF_{\text{Balkon}} \\ & \cdot VF_{\text{Lage im Gebäude}} \cdot VF_{\text{Modernisierungsgrad}} \cdot VF_{\text{Gebiet}} \end{aligned}$$

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2024
Jahrgänge	2019 - 2023
Beobachtungen	1.492
R ²	86 %
Mittelwert	2.109 EUR
StdAbw	± 379 EUR
Baujahre	≤ 2023
Wohnfläche	23 - 270.2
Anzahl Wohnungen	1 - 200

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Eigentumswohnungen

Weicht ein Merkmal des zu bewertenden Objektes von der gelb unterlegten Basis der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem entsprechenden Vergleichsfaktor umzurechnen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Vergleichsfaktoren multiplikativ zusammenzufassen und anschließend mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

Alter

Altersgruppe	VF	Anzahl
1-3	1,73	225
4-10	1,44	12
11-25	1,20	98
26-40	1,00	239
41-60	0,92	694
61-90	0,88	158
91-150	0,83	66

Wohnfläche

Wohnflächengruppe [m²]	VF	Anzahl
10-40	0,94	102
41-80	1,00	908
81-120	1,04	415
121-400	1,04	67

Wohnlage

Wohnlage	VF	Anzahl
Beste	1,27	10
Gute	1,11	139
Mittlere	1,00	990
Einfache	0,90	326
Zentrale	0,98	27

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Anzahl Wohneinheiten	VF	Anzahl
1-6	1,03	389
7-12	0,99	571
13-30	1,00	301
31-65	0,87	158
66-500	0,84	73

Vertragsjahr

Vertragsjahr	VF	Anzahl
2019	0,79	310
2020	0,89	484
2021	1,01	270
2022	1,12	230
2023	1,00	198

Ausstattung

Ausstattung	VF	Anzahl
gehoben	1,14	249
mittel	1,00	1.127
einfach	0,90	116

Mietsituation

Mietsituation	VF	Anzahl
nicht vermietet	1,00	857
vermietet	0,94	635

Balkon/Terrasse

Balkon	VF	Anzahl
kein Balkon	1,00	208
Balkon	1,12	1.018
Loggia	1,11	115
Terrasse	1,17	151

Lage im Gebäude

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Souterrain	0,96	7
EG	0,99	346
1.-2.OG	1,00	697
3.-7.OG	1,00	207
8.-50.OG	0,99	17
DG	1,02	218

Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
umf.modernisiert	1,06	23
tlw.modernisiert	1,06	61
nicht modernisiert	0,63	2
k.A.	1,00	1.406

Lage nach Stadtteil

Stadtteil	VF	Anzahl
Benrad-Nord	1,00	62
Benrad-Süd	1,15	29
Bockum	1,24	216
Cracau	1,10	179
Dießem/Lehmheide	1,07	115
Fischeln	1,23	193
Gartenstadt	1,10	21
Hüls	1,12	104
Inrath/Kliedbruch	1,08	84
Kempener Feld/Baackeshof	1,09	58
Linn	1,03	25
Oppum	1,18	43
Stadtmitte	0,97	187
Traar	1,35	9
Uerdingen	1,12	158
Verberg	1,53	9

Hinweis:

In den Stadtteilen Gellep-Stratum und Forstwald fanden im Beobachtungszeitraum keine Verkäufe statt. Aus diesem Grund wurden für diese Stadtteile keine Vergleichsfaktoren ermittelt.

Berechnungsbeispiel:

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,92
Wohnfläche:	85 m ²	VF = 1,04
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 0,99
Vertragsjahr:	2023	VF = 1,00
Ausstattung:	mittel	VF = 1,00
Mietsituation:	nicht vermietet	VF = 1,00
Balkon/Terrasse:	Balkon	VF = 1,12
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	VF = 0,99
Modernisierung:	keine Angabe	VF = 1,00
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 1,08

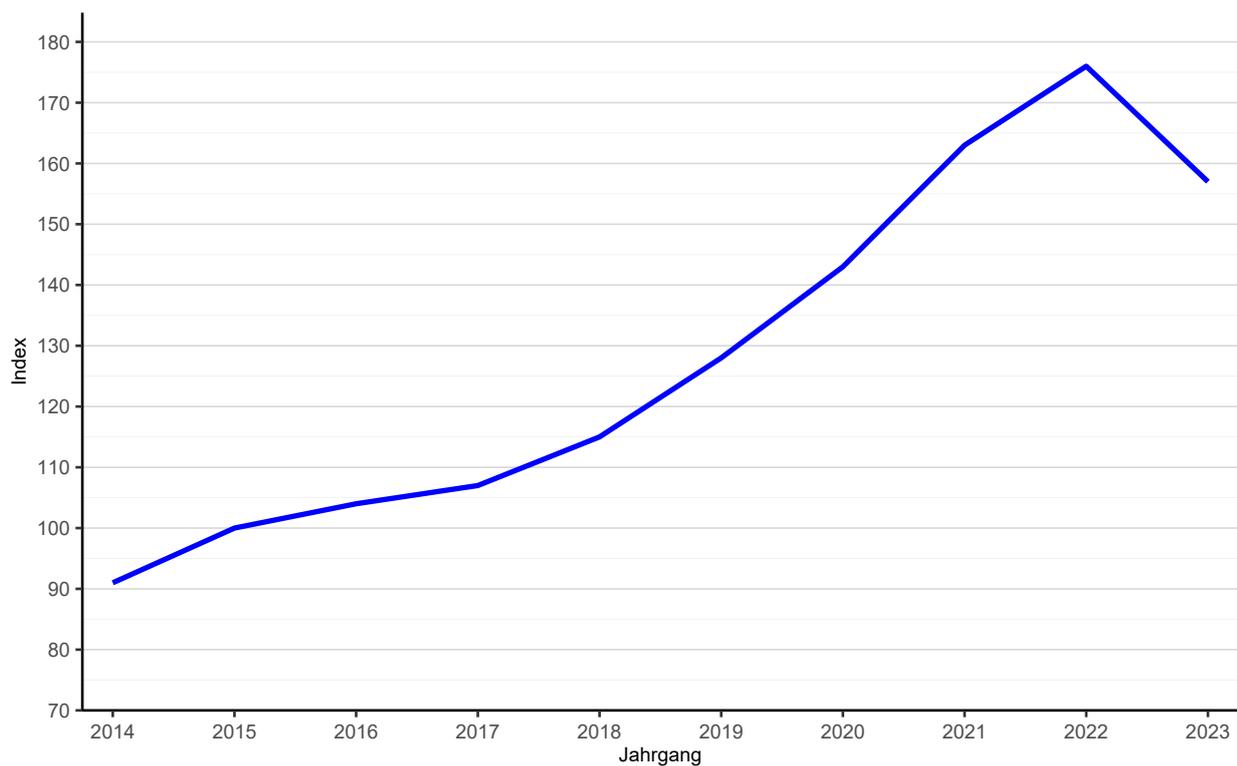
$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis} &= 2.109 \text{ EUR/m}^2 \\
 &\cdot 0,92 \cdot 1,04 \cdot 1,00 \cdot 0,99 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \\
 &\cdot 1,00 \cdot 1,12 \cdot 0,99 \cdot 1,00 \cdot 1,08 \\
 &\approx 2.392 \text{ EUR/m}^2 \pm \text{rd. } 379 \text{ EUR/m}^2
 \end{aligned}$$

6.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der Tabelle ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2015 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahrgang	Index 2015	Jahrgang	Index 2015
2014	91	2019	128
2015	100	2020	143
2016	104	2021	163
2017	107	2022	176
2018	115	2023	157



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

(vgl. Kapitel 5.2.1, Liegenschaftszinssätze)

Die Liegenschaftszinssätze können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Ansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt werden (vgl. Kapitel 8.1, Modell Liegenschaftszinssatz) und die Liegenschaftszinssätze für das zu bewertende Objekt repräsentativ sind (vgl. Kennzahlen Liegenschaftszinssätze).

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2024
ausgewertete Geschäftsjahre	2021-2023
Anzahl Daten	134
Lage	gesamtes Stadtgebiet

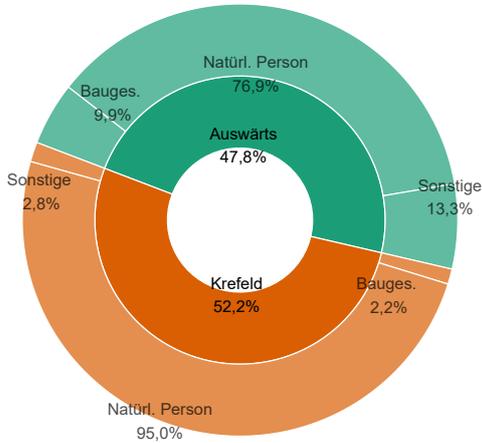
Tabelle Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m ² Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Miete in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,1	13	3	71	2.635	9,3	24	38
StdAbw	± 1,1			± 24	± 430	± 1,9	± 0	± 9
Vermietetes Wohnungseigentum	2,9	121	3	63	1.974	7,6	24	38
StdAbw	± 1,4			± 17	± 599	± 1,7	± 0	± 10

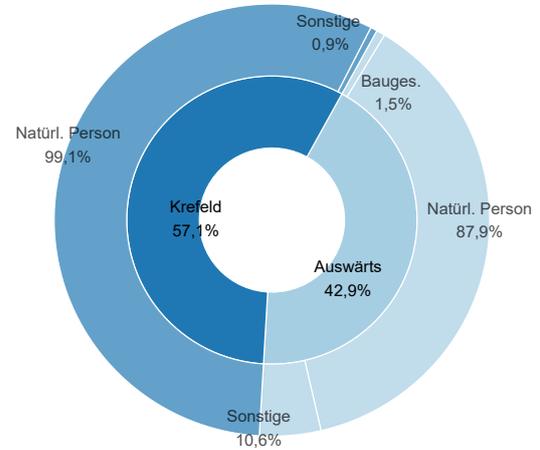
6.1.5 Sonstiges

Marktteilnehmer (Anzahl)

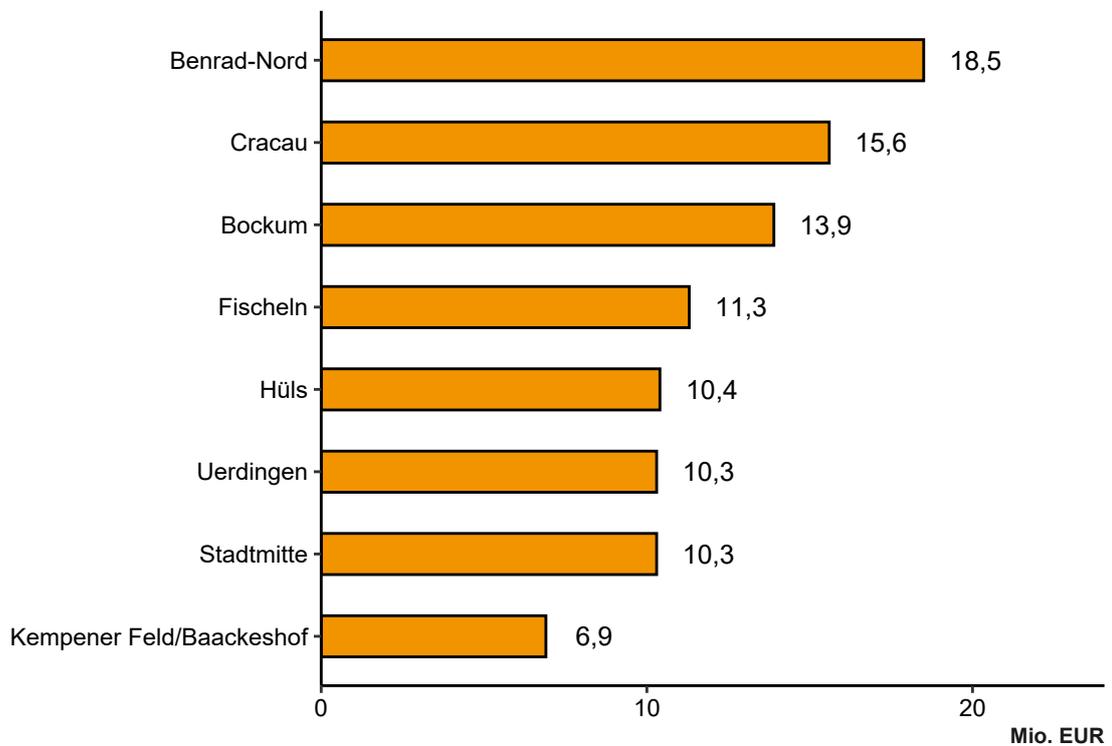
Verkäufer



Erwerber



Geldumsatz pro Stadtteil



6.2 Teileigentum

Unter Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum zu verstehen.

6.2.1 Umsätze

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016 - 2023
Erstverkauf									
Anzahl	6	6	10	7	12	5	14	≤ 3	
Umsatz [Mio. €]	3,0	1,1	3,2	4,6	4,4	0,4	7,2	0,3	
Weiterverkauf									
Anzahl	46	44	44	44	61	51	38	49	
Umsatz [Mio. €]	2,4	5,8	4,0	6,5	8,9	9,3	10,0	2,4	
Umwandlung									
Anzahl	-	-	-	-	-	-	≤ 3	-	
Umsatz [Mio. €]	-	-	-	-	-	-	0,3	-	
Teileigentum - insgesamt									
Anzahl	52	50	54	51	73	56	53	50	
Umsatz [Mio. €]	5,3	7,0	7,2	11,1	13,3	9,7	17,6	2,7	

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im Berichtszeitraum wurden die Daten zu Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken aufgrund der zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht untersucht.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modell Liegenschaftszinssatz

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegt folgendes Modell zugrunde:

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen,
AGVGA.NRW, Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 8 und 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV. <u>Nutzfläche:</u> Nach DIN277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	Rohertrag gemäß § 31 (2) ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten.
Reinertrag	Reinertrag gemäß § 31 (1) ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwertermittlung gemäß § 40 (2) ImmoWertV ohne Berücksichtigung selbstständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen (§ 41 ImmoWertV)

8.2 Modell Sachwertfaktoren

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegt folgendes Modell zugrunde:

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren,
AGVGA - NRW, Stand: 11. Juli 2017 (redaktionell angepasst im Juni 2018)

Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 8 und 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig, baulich eigenständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Größe (Regionalfaktor)	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein. Ein Regionalfaktor für Krefeld wurde nicht ermittelt; der Faktor ist daher mit 1,0 anzusetzen.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW). Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.
Zwei- und Dreifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte in Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m ² („unechte Dreifamilienhäuser“) werden als Zweifamilienhaus bewertet.
Gebäudestandard	Gebäudestandard gemäß Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Bezugsmaßstab gemäß Anlage 4 Nr. 2 ImmoWertV (Brutto-Grundfläche (BGF))
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempe und Spitzboden	Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempe von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempe kalkuliert. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempe. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (siehe Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Anlage 5, Ziffer 2.4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW).

Baupreisindex	<p>§ 36 (2) ImmoWertV</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.</p>						
Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugsfertigkeit, das in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr)						
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV						
Restnutzungsdauer	<p>Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>						
Kernsanierte Objekte	<p>Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsanierung, gemindert um 10 % der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (s. auch Beispiele Anlage 4 Ziffer 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW).</p> <p>Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>						
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von fiktivem Gebäudealter zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.						
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt</p> <p>Hier: prozentualer Anteil an der Summe aus Gebäudezeitwert und Bodenwert:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>freistehende Häuser</td> <td style="text-align: right;">1,5 %</td> </tr> <tr> <td>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser</td> <td style="text-align: right;">2,0 %</td> </tr> <tr> <td>Reihenmittelhäuser</td> <td style="text-align: right;">2,5 %</td> </tr> </table>	freistehende Häuser	1,5 %	Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0 %	Reihenmittelhäuser	2,5 %
freistehende Häuser	1,5 %						
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0 %						
Reihenmittelhäuser	2,5 %						
In der BGF nicht erfasste Bauteile	<p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.</p>						
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>§ 8 (3) ImmoWertV</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>						
Bodenwert	<p>Bodenwertermittlung gemäß § 40 (2) ImmoWertV</p> <p>Weitere Flächen gem. Grundstücksmarktbericht, Kapitel 4.6, Sonstige unbebaute Grundstücke</p>						
Grundstücksfläche	Selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen über 40 m Tiefe bzw. im Sinne von § 41 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.						

9 Mieten und Strukturdaten

9.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel für Krefeld wird herausgegeben von der Stadt Krefeld, vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V. und dem Mieterverband Niederrhein.

Der Mietspiegel für Krefeld kann bei folgenden Stellen bezogen werden:

Stadt Krefeld

E-Mail: FB62@krefeld.de

Internet: <https://www.krefeld.de/de/vermessung/mietspiegel/>

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein

Ostwall 175, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 784 88 0

Fax: 02151 / 784 88 10

E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Internet: <http://www.haus-und-grund-kr.de/>

Mieterverband Niederrhein e. V.

Ostwall 242, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 24383

Fax: 02151 / 20583

E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de

Internet: <http://www.mieterverband-niederrhein.de/>

9.2 Gewerbemieten

Der gewerbliche Mietspiegel für Krefeld wird von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein herausgegeben. Er kann auf der IHK-Internetseite heruntergeladen werden:

IHK Mittlerer Niederrhein

Geschäftsstelle Krefeld

Nordwall 39, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 635-0

Fax: 02151 / 635-338

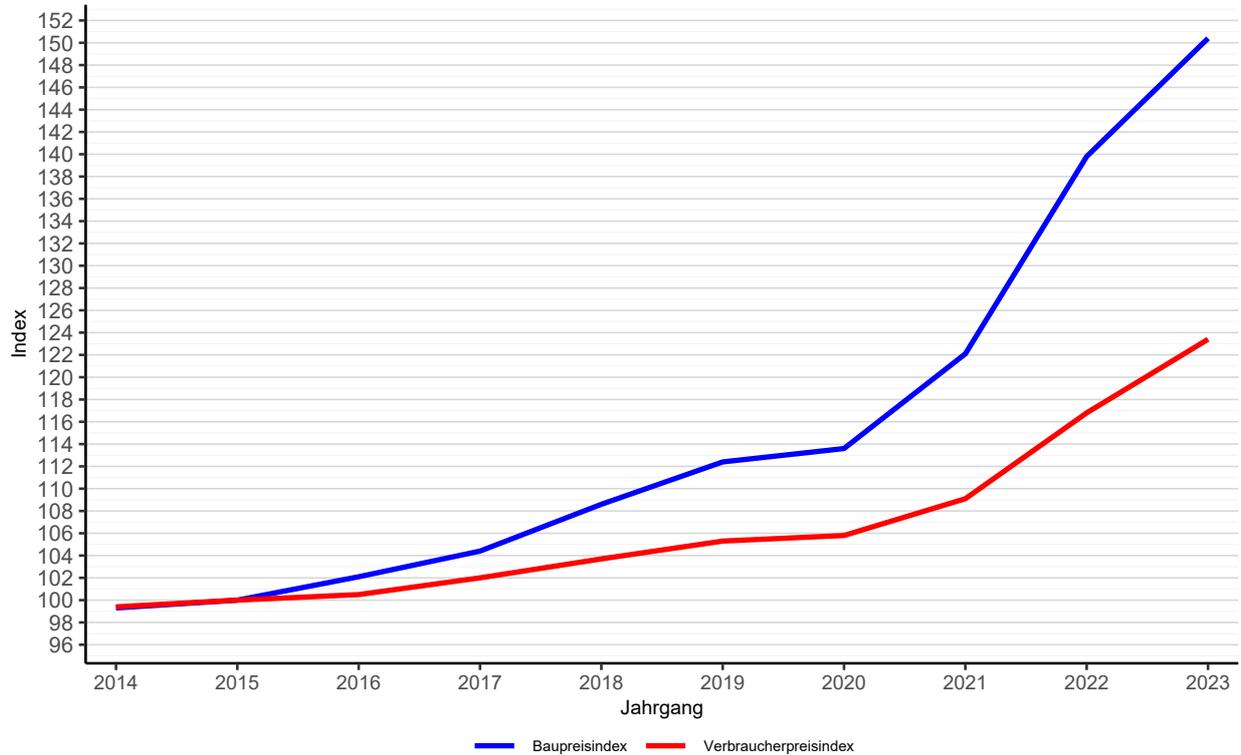
E-Mail: ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de

Internet: <http://www.ihk-krefeld.de/>

9.3 Strukturdaten

Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisindex NRW

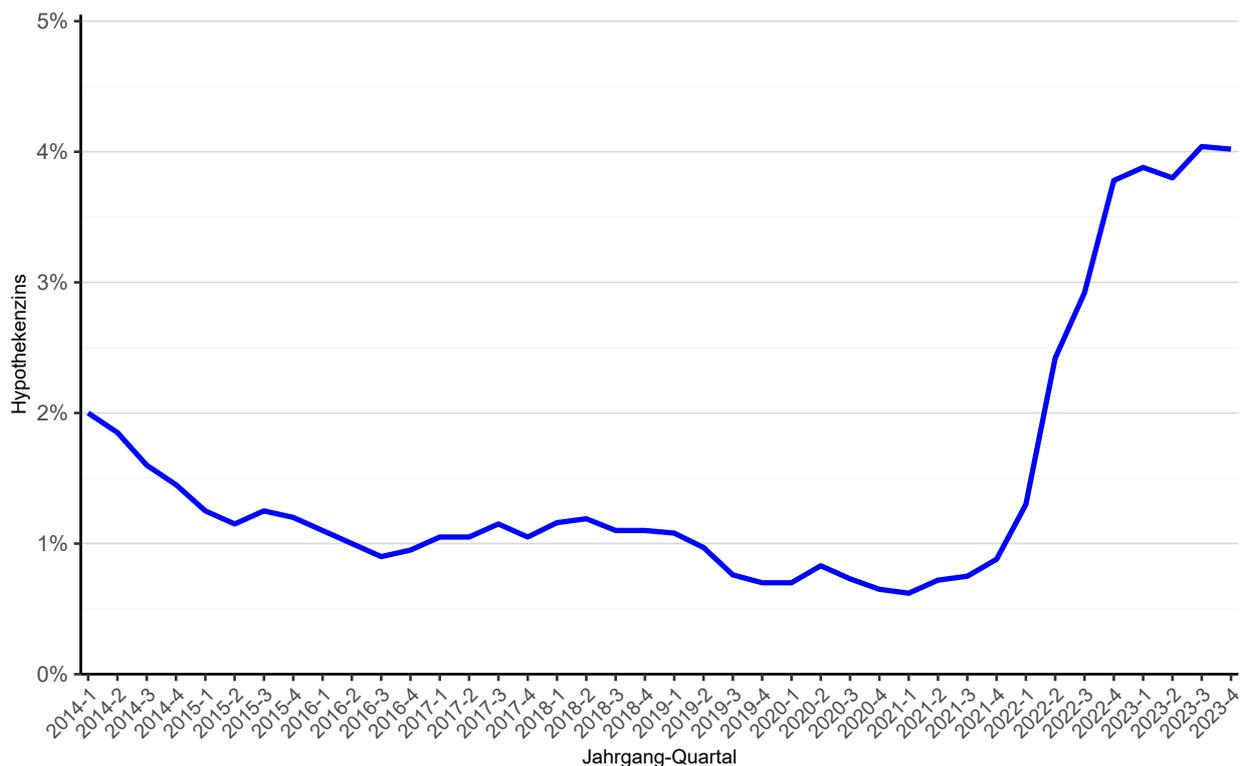
(Basisjahr 2015 = 100)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Entwicklung des Hypothekenzinses

(Zinsbindung für 5 Jahre)



Quelle: Sparkasse Krefeld

Statistische Daten

Stadtteil	Einwohnerzahl	Fläche
Stadtmitte	32.998	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.078	462
Inrath/Kliedbruch	17.530	677
Cracau	22.999	252
Dießem/Lehmheide	17.373	436
Benrad-Süd	6.996	452
Forstwald	3.595	412
Benrad-Nord	6.860	327
Hülser Berg	520	784
Traar	4.628	906
Verberg	3.978	331
Gartenstadt	7.082	276
Bockum	20.668	830
Linn	5.866	758
Gellep-Stratum	2.447	889
Oppum	12.833	537
Fischeln	25.618	1.898
Uerdingen	17.670	1.482
Hüls	15.822	1.824
nicht zuzuordnen	0	0
Summe	235.561	13.775

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2023

Geografische Daten

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen

Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

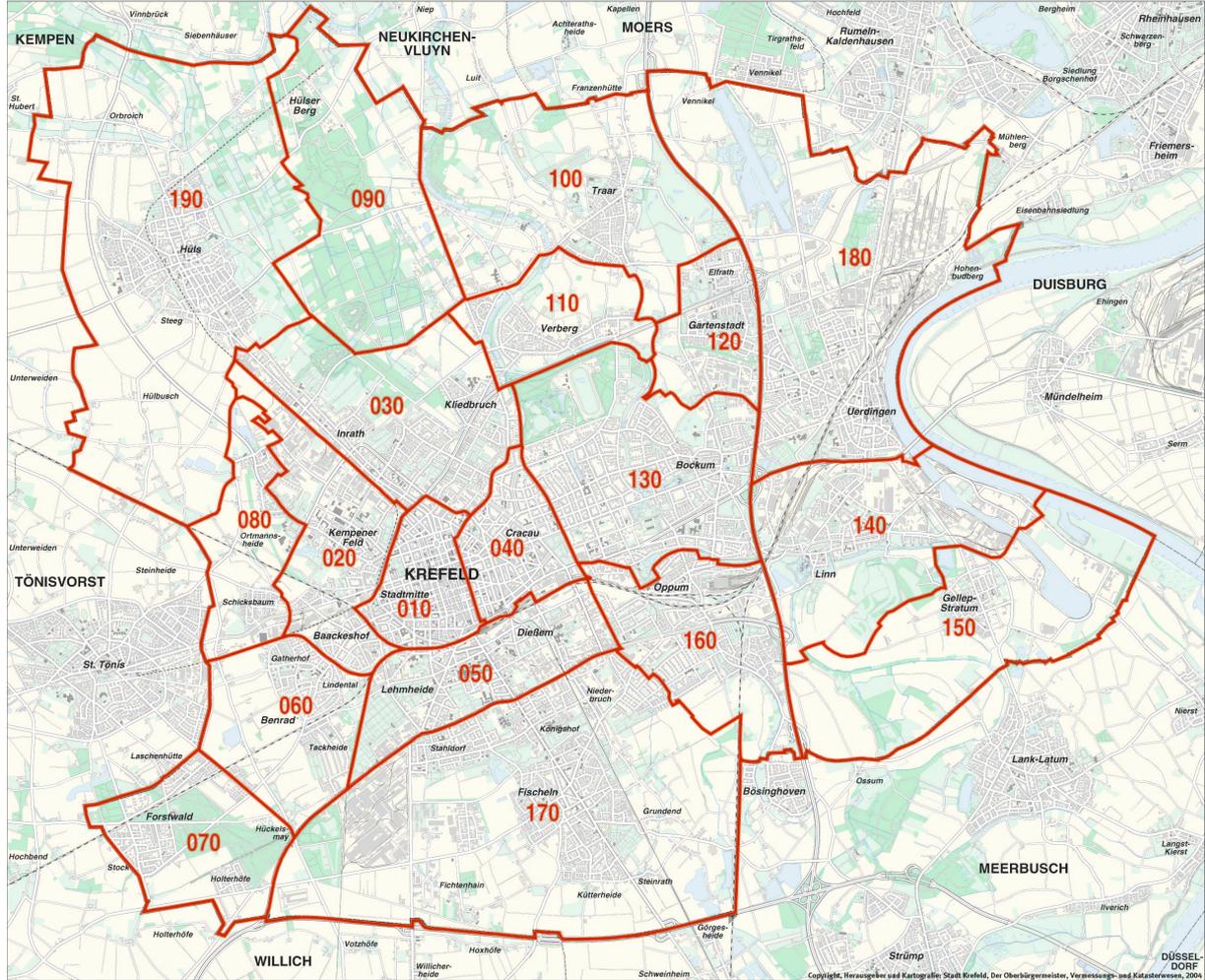
Höhenbezugssystem: NHN

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

Stadtteile

STADT KREFELD Stadtkarte 1:100000

Stadtteile



Stadtteil-Nr.	Stadtteil	Stadtteil-Nr.	Stadtteil
010	Stadtmittel	110	Verberg
020	Kempener Feld/Baackeshof	120	Gartenstadt
030	Inrath/Kliedbruch	130	Bockum
040	Cracau	140	Linn
050	Dießem/Lehmheide	150	Gellep-Stratum
060	Benrad-Süd	160	Oppum
070	Forstwald	170	Fischeln
080	Benrad-Nord	180	Uerdingen
090	Hülser Berg	190	Hüls
100	Traar		

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Stand: 14.03.2024

Vorsitzendes Mitglied

Rühle, Frank, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied

Seidenfaden, Joachim, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Weitere Mitglieder

Bühner-Lomberg, Roman, Immobilienmakler

Cloerkes, Johannes, Landwirt

Dohmen, Jochem, Dipl.-Betriebswirt, Sparkassenvorstand

Eberlein, Ingolf, Dipl.Ing. (FH), Architekt

Giesen, Michael, Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz, Ulrich, Dipl.-Ing., Architekt

Klein, Arnd, Architekt u. Betriebswirt

Kleinrosenbleck, Ralf, Architekt

Lebens, Stefan, Immobilienmakler

Meiwes, Herbert, Dr. agr., Landwirt

Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor

van der Zande, Katharina, Dipl.-Ing., Architektin u. Immobilienmaklerin

Besondere Mitglieder (Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde)

Ehrke, Christian, Regierungsrat

Klug, Tobias, Steueramtmann

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld
Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld

